

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00614 vom 18. März 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-03-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00614

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00614 du 18 mars 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00614 del 18 marzo 2021

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines MFH mit 6 Wohnungen und einer Tiefgarage: Zulässigkeit der Ausnutzungsübertragung, Einordnung und Gestaltung. Bei einer sogenannten Ausnutzungsübertragung wird eine noch nicht genutzte Grundstücksfläche einer benachbarten Parzelle dem zu bebauenden Grundstück angerechnet. Über die Zulässigkeit derartiger Übertragungen enthält das PBG keine Regelung. Gemäss § 259 Abs. 1 PBG bildet die massgebliche Grundfläche zur Bestimmung der zulässigen Ausnutzung (vgl. § 251 lit. a i.V.m. § 254 PBG) die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzone. Aus dieser Bestimmung leiten Lehre und Praxis ab, dass Ausnutzungsübertragungen zwischen verschiedenen, der nämlichen Bauzone zugehörigen Parzellen grundsätzlich zulässig sind. Eine quantitative Begrenzung für Ausnutzungsübertragungen innerhalb der nämlichen Bauzone kennt das Gesetz ebenfalls nicht. Solange das Baupolizeirecht keine Regelung zur maximal übertragbaren Fläche enthält, findet diese ihre Grenze primär an der Einhaltung der übrigen Baupolizei- und Zonenvorschriften. Eine Einschränkung kann sich insofern ergeben, als die Ausnutzungsübertragung nicht zu einer § 238 PBG verletzenden Konzentration der Bausubstanz führen darf (E.3.2). Die Rechtsprechung zum Ermessensspielraum der Behörde bei der gestalterischen Beurteilung gemäss § 238 PBG gilt auch im Zusammenhang mit der strittigen Ausnutzungsübertragung (E.3.3). Entgegen der Baukommission macht allein die Einhaltung der Grundmasse die geplante Baute in optischer Hinsicht noch nicht quartierverträglich. Die geplante bauliche Dichte verträgt sich mit Blick auf die bauliche Umgebung nicht mehr mit den Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG. Die Erhöhung des Bauvolumens gegenüber der Regelbauweise um 11,6 % würde die Nutzungsordnung faktisch ausser Kraft setzen (E.3.4). Zudem hat die Baukommission dem Projekt die erforderliche gute Gestaltung in Überschreitung ihres Ermessensspielraums attestiert; ihr Entscheid ist sachlich nicht vertretbar (E.4.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2020.00614 VB.2020.00641 Urteil der 1. Kammer vom 18. März 2021
Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Maja Schüpbach Schmid (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichter André Moser, Gerichtsschreiberin Laura Diener. In Sachen 1. Baukommission Rüslikon, vertreten durch RA Aund/oder M.A. B, 2. C, vertreten durch RA D, Beschwerdeführende, gegen

E. 1.1

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

E. 1.2

Der Beschwerdeführer 2 (aus VB.2020.00641) ist als Bauherr ohne Weiteres und unbestrittenermassen gestützt auf § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) bzw. § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG zur Beschwerde legitimiert.

E. 1.3

Die Baukommission Rüslikon (Beschwerdeführerin 1, aus VB.2020.00614) rügt eine Verletzung der Gemeindeautonomie (Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) und Art. 85 der Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005 [KV]) . Als eigenständige Kommission i. S. v. § 51 des Gemeindegesetzes (GG) vom 17. Mai 2009 (vgl. Art. 40 Gemeindeordnung Rüslikon vom 17. Mai 2009) kommt ihr Organeigenschaft zu (§ 5 Abs. 1 lit. c Ziff. 3 GG), weshalb sie befugt ist, selber über den Weiterzug zu entscheiden, wenn – wie vorliegend – 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). Da sich die Baukommission Rüslikon in vertretbarer Weise auf ihre Gemeindeautonomie als Beschwerdegrund beruft, ist ihre Beschwerdelegitimation zu bejahen. 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 Hinweisen; BGr, 4. September 2017, 1C_161/2017, E. 1; BGE 140 I 90 E. 1.1 mit Hinweisen; Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 118).

E. 1.4

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt; auf die Beschwerde ist einzutreten. 2.

E. 2

H, vertreten durch RA J,

E. 2.1

Das streitbetroffene Baugrundstück liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüslikon vom 10. April 2001 (BZO) in der Wohnzone W2A in der zweiten Bautiefe und grenzt gegen Osten an den zur inventarisierten Gebäude L gehörenden Park (Kat.-Nr. 05). Die nördlich und nordöstlich gelegenen Parzellen Kat.-Nrn. 06 und 07 sowie die östlich angrenzenden und nordöstlich weiterführenden Wegparzellen Kat.-Nrn. 08 und 09 stehen im Eigentum der beiden Töchter des Bauherrn. Letzterer plant, die zwei bestehenden Altbauten Assek.-Nrn. 01 und 02 abzureissen und durch ein Mehrfamilienhaus mit Unterniveaugarage zu ersetzen. Ein Teil der dazu erforderlichen Ausnützung soll von den beiden Wegparzellen Kat.-Nrn. 08 und 09 sowie von der Parzelle

Kat.-Nr. 06 auf die Bauparzelle transferiert werden.

E. 2.2

Strittig waren und sind einerseits die Höhe der Ausnutzungsübertragung und des dadurch gegenüber der Regelbauweise um 11,6 % erhöhten Bauvolumens sowie andererseits die Einordnung und Gestaltung der Neubaute. Die Baukommission macht geltend, das Baurekursgericht habe diesbezüglich in zweifacher Hinsicht in ihre Gemeindeautonomie eingegriffen und diese verletzt. Sie wehrt sich gegen den Vorwurf des Baurekursgerichts, sie habe sich bei der Beurteilung des Bauprojekts von unsachlichen Kriterien leiten lassen. Es habe kein Anlass bestanden, in ihr pflichtgemäss ausgeübtes Ermessen einzugreifen. Ähnlich rügt auch der Bauherr, das Baurekursgericht habe die sachlich vertretbare Argumentation der Baukommission in rechtsverletzender Weise durch seine eigene Würdigung ersetzt.

E. 3

I, vertreten durch RA N, Beschwerdegegnerschaft, und C, vertreten durch RA D, Baukommission Rüslikon, vertreten durch RA A und/oder M.A. B, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die Baukommission Rüslikon erteilte C am 12. Dezember 2019 unter Bedingungen und Auflagen die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch der bestehenden Gebäude Assek.-Nr. 01 und 02 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 an der K-Strasse 04 sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten und einem Studio, einer Unterniveaugarage mit 14 Fahrzeugabstellplätzen und einem Aussenparkplatz. Dagegen rekurrten E und F am 10. Februar 2020 beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung des Beschlusses. Gleichtags erhob auch H Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte, den Entscheid aufzuheben. I rekurrte am 13. Februar 2020 ebenfalls beim Baurekursgericht und beantragte die Aufhebung des Entscheids. Am 27. Mai 2020 führte die 2. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch. Mit Entscheid vom 21. Juli 2020 vereinigte das Baurekursgericht die drei Rekurse, hiess sie gut und hob den Beschluss der Baukommission Rüslikon vom 12. Dezember 2019 auf. II. Gegen diesen Entscheid erhob die Baukommission Rüslikon am 10. September 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich [VB.2020.00614] und beantragte, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und die Baubewilligung vom 12. Dezember 2020 [recte: 2019] zu bestätigen. Eventuell sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zur Beurteilung der weiteren Rügen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Sodann verlangte sie eine Parteientschädigung für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren zulasten der Beschwerdegegnerschaft. C erhob am 14. September 2020 gegen den Entscheid des Baurekursgerichts ebenfalls Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich [VB.2020.00641] und beantragte, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und die beantragte baurechtliche Bewilligung wiederherzustellen. Eventuell sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Akten zur ergänzenden Beurteilung und zum Neuentscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Sodann verlangte er eine Parteientschädigung. Das Baurekursgericht beantragte am 5. Oktober 2020 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Baukommission Rüslikon beantragte am 6. Oktober 2020, die Verfahren VB.2020.00614 und VB.2020.00641 zu vereinigen und die Beschwerde in VB.2020.00641 gutzuheissen. Mit Beschwerdeantwort vom 14. Oktober 2020 beantragte H die Beschwerden abzuweisen, soweit auf diese einzutreten sei, die Verfahren VB.2020.00614 und VB.2020.00641 zu

vereinigen sowie eine Parteientschädigung zulasten der Beschwerdeführenden. Tags darauf beantragte auch I, die Beschwerden abzuweisen sowie eine Parteientschädigung. E und F beantragten am 19. Oktober 2020 unter Entschädigungsfolgen ebenfalls die Abweisung der Beschwerden. Mit Präsidialverfügung vom 21. Oktober 2020 wurden die Beschwerdeverfahren VB.2020.00614 und VB.2020.00641 vereinigt. Die nachfolgenden Zitate beziehen sich, wo nicht anders vermerkt, auf die Akten im Verfahren VB.2020.00614. Am 4. November 2020 replizierte C unter Festhaltung an den gestellten Anträgen. Die Replik der Baukommission Rüschtikon erfolgte am 17. November 2020 mit unveränderten Anträgen. E und F duplizierten am 4. Dezember 2020 unter Beibehaltung der bisherigen Anträge; ebenso wie H am 10. Dezember 2020. I verzichtete stillschweigend auf das Einreichen einer Duplik. Die Baukommission Rüschtikon und C verzichteten mit Eingaben vom 16. Dezember 2020 beziehungsweise 7. Januar 2021 auf eine weitere Stellungnahme. Die Kammer erwägt: 1.

E. 3.1

Die zulässige Ausnützung wird in den Bau- und Zonenordnungen durch Ausnutzungs-, Überbauungs-, Freiflächen- und Baumassenziffern festgelegt (§ 251 lit. a PBG in der bisherigen Fassung; vgl. Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015). Für die vorliegend massgebende Wohnzone W2A wurden die Überbauungsziffer und die Freiflächenziffer, welche die zulässige Gebäudefläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche beschränken (vgl. § 254 PBG), auf 25 % festgelegt (Art. 18 Abs. 1 BZO). Die Überbauungsziffer erhöht sich in dieser Zone um 7,5, wenn auf ein Vollgeschoss verzichtet wird und eine Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um mindestens 3 m erfolgt (Art. 18 Abs. 3 BZO). Zulässig sind gemäss Art. 18 Abs. 1 BZO ferner zwei Vollgeschosse, eine Gebäudehöhe von 8,1 m und eine Gebäudelänge von 30 m. Schliesslich muss der Grundabstand nach dieser Bestimmung mindestens 6 m betragen.

E. 3.2

Bei einer sogenannten Ausnutzungsübertragung wird eine noch nicht genutzte Grundstücksfläche einer benachbarten Parzelle dem zu bebauenden Grundstück angerechnet (VGr, 19. September 2013, VB.2012.00800 = BEZ 2014 Nr. 2, E. 3.4; BGr, 27. Juni 2013, 1C.52/2013, E. 5.2; 3. Oktober 2008, 1C_416/2007, E. 2.1 mit Hinweisen).

E. 3.2.1

Über die Zulässigkeit derartiger Übertragungen enthält das PBG keine Regelung. Gemäss § 259 Abs. 1 PBG bildet die massgebliche Grundfläche zur Bestimmung der zulässigen Ausnützung die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone (vgl. § 251 lit. a i. V. m. § 254 PBG). Aus dieser Bestimmung leiten Lehre und Praxis ab, dass Ausnutzungsübertragungen zwischen verschiedenen, der nämlichen Bauzone zugehörigen Parzellen grundsätzlich zulässig sind (BGr, 27. Juni 2013, 1C_52/2013, E. 5.2 und 5.3; 6. Mai 2011, 1C_576/2010, E. 2.6; 5. September 1997, 1P.193/1997 = ZBl 100/1999, S. 218 E. 2c mit Hinweisen).

E. 3.2.2

Eine quantitative Begrenzung für Ausnutzungsübertragungen innerhalb der nämlichen Bauzone kennt das Gesetz ebenfalls nicht. Solange das Baupolizeirecht keine Regelung zur maximal übertragbaren Fläche enthält, findet diese ihre Grenze primär an der Einhaltung der übrigen Baupolizei- und Zonenvorschriften (BGr, 16. Oktober 2014, 1C_228/2014, E. 2.5 mit Hinweis auf BGr, 19. Mai 2005, 1P.134/2005, E. 3.1 und 3.4). Eine

Einschränkung kann sich dagegen insofern ergeben, als die Ausnutzungsübertragung nicht zu einer § 238 PBG verletzenden Konzentration der Bausubstanz führen darf (VGr, 2. März 2017, VB.2016.00493, E. 2.4; 30. Juni 2010, VB.2010.00127, E. 4.4.2 = BEZ 2010 Nr. 28 ; 25. Oktober 2006, VB.2006.00272, E. 3.3 = BEZ 2006 Nr. 54; BEZ 1994 Nr. 15; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Zürich 2019, S. 822 und 931).

E. 3.2.3

§ 238 Abs. 1 PBG fordert, dass Bauten im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten sind, dass sie sich befriedigend in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen. Die durch § 238 Abs. 1 PBG geforderte Rücksichtnahme verlangt eine auf die bauliche Umgebung abgestimmte Gliederung des zulässigen Bauvolumens. Ein Gebäude, dessen Volumen sich aus der Umgebung heraushebt, ist daher besonders sorgfältig zu gestalten. Besonders hohe Anforderungen sind dabei dann zu erfüllen, wenn gemäss § 238 Abs. 2 PBG auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes Rücksicht zu nehmen ist (VGr, 28. März 2007, VB.2007.00036, E. 3.3 mit weiterem Hinweis). Um den Anforderungen von § 238 PBG zu genügen, ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ausnutzungsübertragung zu einem Baukörper führt, welcher den Rahmen der zonengemässen, durch Bauvorschriften und Parzellenanordnung geprägten Überbauungsstruktur sprengen und sich deshalb nicht mehr befriedigend in die bauliche Umgebung einordnen würde (VGr, 4. Mai 2017, VB.2016.00784, E. 4.6.1; 11. April 2017, VB.2016.00676, E. 4.3 = BEZ 2017 Nr. 12; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 931).

E. 3.3

Grundsätzlich obliegt es den Gemeinden, § 238 PBG und die darin verwendeten offenen Formulierungen ortsbezogen zu konkretisieren. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf das Baurekursgericht 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. Eine kommunale Behörde überschreitet daher den ihr bei der Anwendung von § 238 PBG zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraum auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und der Verhältnismässigkeit verletzt. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind die lokalen ästhetischen Interessen gegenüber den privaten und den überkommunalen öffentlichen Interessen an der Errichtung der geplanten Baute abzuwägen. Dabei müssen insbesondere die Interessen an der Erreichung der Zielsetzungen der Raumplanung des Bundes berücksichtigt werden, weshalb die Rechtsmittelinstanz die Gemeindeautonomie nicht verletzt, wenn sie einen kommunalen Einordnungsentscheid aufhebt, der diesen öffentlichen Interessen nicht oder unzureichend Rechnung trägt (zum Ganzen: BGE 145 I 52 E. 3.6). Dies gilt auch bezüglich der gestalterischen Beurteilung eines Bauvorhabens im Zusammenhang mit der vorliegend

strittigen Ausnützungsübertragung. Das Verwaltungsgericht seinerseits darf einen Einordnungsentscheid nicht auf Angemessenheit, sondern bloss auf Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch, -überschreitung und -unterschreitung hin überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG; VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 f.).

E. 3.4

Gemäss den tatsächlichen Feststellungen des Baurekursgerichts beträgt die massgebliche Grundfläche des Baugrundstücks vorliegend 516 m². Bei einer zulässigen Überbauungsziffer von 25 % wäre darauf folglich die Realisierung eines Hauptgebäudes mit einer oberirdischen Gebäudefläche von 129 m² möglich (vgl. § 256 PBG). Geplant ist indes eine oberirdische Gebäudefläche von 189 m². Die um 60 m² (46,5 %) grössere Gebäudefläche soll mittels Übertragung von Ausnützungsreserven der benachbarten Grundstücke ermöglicht werden (50 m² vom Grundstück Kat.-Nr. 06 sowie 6 m² bzw. 4 m² von den Weggrundstücken Kat.-Nrn. 08 und 09). Damit würde sich die Überbauungsziffer um 11,6 % von 25 % auf 36,6 % erhöhen.

E. 3.4.1

Das geplante Gebäude weist die maximal mögliche Höhe von 8,10 m und eine Gebäudelänge von 15,64 m auf. Es hält somit die gesetzliche Gebäudelänge von maximal 30 m ein und auch die maximale Geschossanzahl wird mit einem anrechenbaren Untergeschoss, zwei Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen nicht überschritten (vgl. Art. 18 Abs. 1 BZO). Insoweit bewegt sich das Bauprojekt (unbestrittenermassen) in dem von den übrigen Bau- und Zonenvorschriften vorgegebenen Rahmen. Entgegen der Baukommission macht allein die Einhaltung der Grundmasse die geplante Baute allerdings noch nicht quartierverträglich. Als Erstes ist daher nachfolgend die strittige Höhe der Ausnützungsübertragung beziehungsweise die Einbettung des dadurch erhöhten Volumens in das bauliche und landschaftliche Gesamtumfeld zu überprüfen.

E. 3.4.2

Während die Baukommission die Ansicht vertrat, das Neubauprojekt überborde mit seinen Abmessungen und seiner Gestaltung im Quartier nicht und das Vorliegen der negativen Voraussetzungen verneinte, steht die Baute gemäss Baurekursgericht zur Grundstücksfläche in einem Verhältnis, welches die Überbauungsstruktur im Quartier sprengt. Letzterem stimmte der Baukommission mit Blick auf den sogenannten Schwarzplan insofern zu, als sich der Neubau in seiner Grundfläche nicht von den umliegenden Gebäuden abhebe. Ein isolierter Blick auf die Abmessungen des geplanten Gebäudes und deren Vergleich mit denjenigen der umliegenden Bauten reiche jedoch nicht für die Beurteilung, ob das Projekt zu einer § 238 PBG verletzenden Konzentration der Bausubstanz führe. Hierzu gehörten auch das Verhältnis zwischen Gebäude und Fläche innerhalb des Baugrundstücks und ein entsprechender Blick auf die umliegenden Grundstücke. Bei genauerer Betrachtung des Katasterplans erscheine die nicht überbaute Grundstücksfläche im Vergleich zu den umliegenden Grundstücken als zu klein oder umgekehrt der geplante Bau auf dem relativ kleinen Baugrundstück als übermässig gross. Dieser Eindruck habe sich am Augenschein bestätigt, wobei anzumerken sei, dass die an drei Gebäudeseiten geplanten, sich über beide Vollgeschosse bis auf 1 m über das gewachsene Terrain erstreckenden Erker mit einer Tiefe von 1 m bzw. 1,5 m nicht einmal ausgesteckt gewesen seien. Das Baurekursgericht liess in der Folge offen, ob die Erker als

solche im Sinn von § 256 Abs. 2 PBG zu qualifizieren oder ob diese an die Überbauungsziffer anzurechnen wären, bezog sie indes bei der Frage der Einordnung mit ein. Es erwog, das ohnehin quartieruntypische Verhältnis von Gebäude und Umschwung würde durch die Erker zusätzlich verstärkt. Weiter führte das Baurekursgericht zusammengefasst aus, das Argument der Baukommission, das Bauvorhaben bewege sich innerhalb der Vorgaben von Art. 18 Abs. 1 BZO verfange nicht. Bei den in dieser Bestimmung vorgegebenen Massen handle es sich um Maximalmasse, welche immer im Verhältnis zur Grundstücksgrösse stehen müssten, was nicht zuletzt durch die Überbauungsziffer ausgedrückt werde. So könnte auf dem 23,7 m langen Grundstück kein 24 m langes Gebäude erstellt werden, wie auf dem benachbarten Grundstück Kat.-Nr. 07, welches über 36 m lang sei. Die angeführten weiteren Bauten in der Umgebung mit ähnlichen oder höheren Gebäudegrundflächen befänden sich allesamt auf grösseren Grundstücken. Überdies sei für die Wohnzone W2A ohnehin bereits die höchste maximale Überbauungsziffer für Wohnzonen in Rüslikon vorgesehen. Diese könne zwar bei Verzicht auf ein Vollgeschoss und Reduktion der Gebäudehöhe um 7,5 Prozentpunkte erhöht werden (Art. 18 Abs. 3 BZO, vgl. E. 3.1), das vorliegende Bauprojekt sehe jedoch eine Erhöhung um gar 11,6 % ohne einen solchen Verzicht (sondern mittels Ausnützungstransfer) vor. Darüber hinaus würden auch noch Erker angehängt, wodurch das Gebäudevolumen optisch sogar noch vergrössert werde. Eine Erhöhung um 11,6 Prozentpunkte, welche die Nutzungsordnung nicht faktisch ausser Kraft setzen würde, sei höchstens unter den Voraussetzungen von Art. 18 Abs. 3 BZO und ohne die Erker denkbar.

E. 3.4.3

Als Erstes hat das Baurekursgericht zutreffend festgehalten, eine Auseinandersetzung der Baukommission mit dem Verhältnis des geplanten Gebäudevolumens zur verfügbaren Grundstücksfläche und der im Quartier vorherrschenden Überbauungsstruktur sei kaum ersichtlich. Die Rüge, die Vorinstanz habe die sachlich vertretbare Würdigung der Baukommission durch ihre eigene Beurteilung ersetzt, verfährt daher nicht. Mit den zitierten Ausführungen hat das Baurekursgericht sodann einlässlich begründet, weshalb es die für einen Ausnützungstransfer erforderlichen Voraussetzungen als nicht erfüllt erachtet. Es wird einleuchtend aufgezeigt, unter welchen Aspekten das Gericht dem geplanten Neubau eine Einbettung des erhöhten Volumens in das bauliche und landschaftliche Gesamtumfeld abspricht. Auf die entsprechenden Erwägungen kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Massgeblich ist nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung, ob sich die projektierte Baute mit dem erhöhten Volumen so in die bauliche und landschaftliche Umgebung einpasst, sodass trotz dieses volumetrischen Spannungsverhältnisses und des vergleichsweise geringeren Umschwungs eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird (VGr, 11. April 2017, VB.2016.00676, E. 4.4). Das Baurekursgericht kam in dieser Hinsicht zu Recht zum Schluss, insgesamt ergebe sich der Eindruck einer für diese Grundstücksfläche viel zu massiven Baute, welche die durch Bauvorschriften und Parzellenanordnung geprägte Überbauungsstruktur sprengt. Wie sich aus dem Folgenden ergibt, hält diese Beurteilung der Überprüfung durch das Verwaltungsgericht stand (vgl. dazu auch sogleich unter E. 4). Die Bestimmungen über die zulässige Ausnützung gewährleisten nicht die einheitliche Überbauung einer Zone mit gleich grossen Bauten, weshalb der Vergleich der Beschwerdeführenden mit umliegenden Liegenschaften nicht verfährt. Die Grösse der Bauten wird bei sämtlichen Ausnützungsbestimmungen von der Parzellengrösse abhängig

gemacht, welche sehr unterschiedlich sein kann. Es kommt daher sehr wohl auf die Parzellengrösse an. Denn mit den Ausnützungsbestimmungen soll erreicht werden, dass in der Bauzone gesamthaft gesehen eine gewisse Baudichte nicht überschritten wird (BGr, 16. Oktober 2014, 1C_228/2014, E. 2.5 mit Hinweis auf BGr, 9. Februar 2005, 1P.459/2004, E. 4.2.3). Die Vorinstanz nennt daher den entscheidenden Punkt, wenn es die Nutzungsordnung als faktisch ausser Kraft gesetzt erachtet und damit sinngemäss ausführt, die für die betroffene Zone angestrebte bauliche Dichte werde durch die vorgesehene Übertragung von Ausnützungsfläche untergraben. Inwiefern der vorinstanzliche Vergleich mit der Überbauungsstruktur in der Zone nicht angezeigt sein sollte, ist vor dem Hintergrund der zitierten Rechtsprechung nicht ersichtlich und wird vom Bauherrn auch nicht weiter dargelegt. Ebenso wenig führt er nachvollziehbar aus, wo sich die Vorinstanz in ihren Ausführungen widersprochen haben sollte. Auch wenn die verdichtete Bauweise mit Blick auf die Ziele und Grundsätze des RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979) zunehmend an Bedeutung gewinnt und keine gesetzlich geregelte Obergrenze für Ausnützungsübertragungen besteht, verträgt sich die geplante und von der Baukommission zugelassene bauliche Dichte mit Blick auf die bauliche Umgebung – wie das Baurekursgericht zu Recht erwog – nicht mehr mit den Anforderungen von § 238 PBG. Insbesondere nachdem das RPG eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen verlangt (Art. 8a Abs. 1 lit. c RPG), was voraussetzt, dass auf kommunale Schutzobjekte soweit möglich Rücksicht genommen wird (BGr, 10. Dezember 2020, 1C_318/2020, E. 6.4). Die Baukommission stimmt grundsätzlich zu, dass der verbleibende Umschwung im Verhältnis zum Baukörper verglichen mit anderen Objekten kleiner ausfällt. Die geltend gemachten, in der Umgebung vorhandenen baulichen Reserven stehen einer derartigen Ausnützung mit Blick auf die Einordnung jedoch gerade entgegen. Entgegen dem Vorbringen der Baukommission ist die Nutzung des Umschwungs bei der Beurteilung der Einordnung des Gebäudevolumens nicht relevant. Garagenrampen, Sitzplätze und Ähnliches haben auf das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes in dieser Hinsicht keinen Einfluss. Dass keine besonderen Gebäude geplant sind und die dafür zur Verfügung stehende Überbauungsziffer von 5 % nicht konsumiert wurde, vermag das volumetrische Spannungsverhältnis von Baute(n) und Grundstücksfläche schliesslich nicht zu verbessern, sondern würde dieses im Gegenteil verschlimmern. Einen Anhaltspunkt, welche bauliche Dichte noch zonenverträglich ist, stellt die Regelung von Art. 18 Abs. 3 BZO dar, welche eine Erhöhung der Überbauungsziffer bis auf 32,5 % zulässt, dafür jedoch Kompensationen fordert. Bei Arealüberbauungen ist in der massgeblichen Zone – bei besonders guter Gestaltung – sodann bloss eine Erhöhung auf 27 % möglich (Art. 48 BZO). Es darf ferner nicht vergessen werden, dass die Überbauungsziffer das Verhältnis zwischen Grundstücks- und Gebäudefläche beschränkt (§ 254 Abs. 1 i. V. m. § Art. 256 Abs. 1 PBG), um Fläche freizuhalten und die ausreichende Belichtung und Besonnung benachbarter Gebäude sicherzustellen (vgl. BGr, 20. April 2016, 1C_463/2015, E. 3.1; BGE 127 I 44, E. 2d). Auch wenn das Baurekursgericht zutreffend ausführte, eine Kombination von Ausnützungstransfer und Näherbaurecht sei zulässig, erscheint deren Grössenordnung vorliegend auch vor dem Hintergrund des Nachbarschutzes fragwürdig. Schliesslich ist zu bedenken, dass sich die geplante Baute in unmittelbarer Nachbarschaft zum inventarisierten Gebäude L befindet, welches von einer grosszügigen Parkanlage umgeben ist und sich das Ausnützungsausmass erst recht nicht mit den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG verträgt. Das Argument der beabsichtigten Konzentration des Bauvolumens in die zweite Baureihe ist daher ebenfalls nicht zielführend. Zusammenfassend erweist sich die

baurekursgerichtliche Beurteilung des Ausnützungstransfers anhand der Kriterien der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung als rechtmässig und verletzt die Gemeindeautonomie der Beschwerdeführerin nicht.

E. 4.1

Strittig ist nicht nur die an § 238 PBG gemessene Einordnung des geplanten Bauvolumens in die Überbauungsstruktur im Zusammenhang mit der Ausnützungsübertragung, sondern auch die gemäss § 238 PBG gestellten Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung. Vorliegend massgebend ist aufgrund des benachbarten Inventarobjekts Gebäude L § 238 Abs. 2 PBG, wonach auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen ist. Die durch § 238 PBG geforderte Rücksichtnahme verlangt, wie gesehen (vgl. E. 3.1), einerseits eine auf die bauliche Umgebung abgestimmte Gliederung des zulässigen Bauvolumens. Andererseits ist ein Gebäude, dessen Volumen sich aus der Umgebung heraushebt, besonders sorgfältig zu gestalten (VGr, 24. November 2015, VB.2015.00065, E. 5.3; VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00127, E. 4.4.2 = BEZ 2010 Nr. 28; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 660).

E. 4.2

Die Baukommission wehrt sich gegen den Vorwurf des Baurekursgerichts, sie habe sich bei der gestalterischen Beurteilung des Bauprojekts von unsachlichen Kriterien leiten lassen und macht einen unzulässigen Eingriff in ihren Ermessenspielraum geltend. Hinsichtlich der vorinstanzlichen und der verwaltungsgerichtlichen Kognition bei der Überprüfung von § 238 Abs. 2 PBG kann vollumfänglich auf das in E. 3.3 Gesagte verwiesen werden.

E. 4.2.1

In seinem Beschluss attestierte die Baukommission dem Bauvorhaben eine gute Gestaltung und Einordnung. Sie führte dazu aus, der Neubaukörper selbst zeichne sich durch eine moderne und zeitgenössische Architektursprache aus, die auch auf die modernen Wohnbedürfnisse reagiere. Durch die klare Formen- und Materialsprache entstehe ein elegantes und homogenes Gesamterscheinungsbild. Auch bezüglich Grösse, Stellung und Körnigkeit ordne sich das Vorhaben gut in die bestehende Bebauungsstruktur und Umgebung ein. Ergänzend begründete die Baukommission ihre Ansicht in der Rekursantwort damit, die gestalterische Ausbildung beziehungsweise die Kubatur sowie die architektonischen Elemente des Baukörpers orientierten sich am umliegenden Gebiet, welches von Einzel- und Mehrfamilienbauten mit unterschiedlicher baulicher Ausgestaltung geprägt sei. Sowohl die Fenster im Dachbereich, die Erker als auch die Balkone würden eine Verfeinerung der Fassaden und einen angemessenen Übergang zu den angrenzenden Liegenschaften schaffen. Durch die Höhenstaffelung werde zudem eine gute Massstäblichkeit erreicht. Sodann nehme die Gestaltung der Dachform Bezug auf die umliegenden Gebäude und fügten sich harmonisch in das Gebiet ein. Da die Baute zudem in der zweiten Bautiefe zu stehen komme, bestehe kein optischer Bezug zur K-Strasse beziehungsweise zur M-Gasse.

E. 4.2.2

Das Baurekursgericht führte zur Begründung seines abweichenden Einordnungsentscheids zusammengefasst aus, das Baugrundstück befinde sich in zweiter Bautiefe und sei von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit gegen aussen klar abgegrenzten, grosszügigen Gartenanlagen umgeben. Gegen Osten grenze es an den Park des inventarisierten Gebäudes L. Unter Hinweis auf act. ... erwog das Baurekursgericht, von einem eleganten, homogenen

Erscheinungsbild könne kaum die Rede sein. Vielmehr handle es sich um eine inhomogene und durch die Vorsprünge, Abgrabungen und Dachgestaltung sehr unruhig wirkende Baute. Ein besonderer Gestaltungswille sei allenfalls dahingehend erkennbar, dass vom Untergeschoss mit dem muldenförmigen Aussenbereich bis zum von Dachfenstern, -aufbauten und -einschnitten geprägten Dachgeschoss der Wohnraum möglichst optimal nutzbar sei. Für den bei der Beurteilung von § 238 PBG relevanten Aussenbereich resultiere dadurch jedoch sicher keine gute Gestaltung. Von einer klaren Formensprache könne ebenfalls nicht die Rede sein. Der Baute für sich könne allenfalls mit gutem Willen noch eine befriedigende Gestaltung attestiert werden. Im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung vermöge sie sich durch die den Quartiercharakter sprengende Volumenmassierung indes nicht einmal befriedigend, geschweige denn gut einzuordnen.

E. 4.2.3

Anders als bei der Ausnützungsübertragung hat die Baukommission ihre Ansicht bezüglich der Einordnung und Gestaltung spätestens in den Rekursantworten – und damit rechtzeitig – ausreichend begründet. Die Vorinstanz hat sich indes in ihrem Entscheid damit auseinandergesetzt und das Fehlen einer Beziehung zwischen der voluminösen Baute mit unruhiger Fassadengestaltung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung in nachvollziehbarer Weise begründet. Wenn die Baukommission vorbringt, die Vorinstanz habe bestätigt, dass die geplante Baute den Einordnungsanforderungen genüge, verkennt sie zweierlei: Erstens beurteilte die Vorinstanz die Gestaltung der Baute an sich zu Recht als höchstens befriedigend. Erforderlich wäre indes aufgrund des benachbarten Inventarobjekts Gebäude L eine gute Gestaltung im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG. Zweitens ist nicht bloss eine gute Gestaltung der Baute an sich erforderlich, sondern auch deren gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung für die Erfüllung der Voraussetzungen von § 238 Abs. 2 PBG. Durch die zweigeschossige Dachform vermag die Baute allenfalls kleiner erscheinen. Eine aufgrund des dennoch grossen Volumens erforderliche besonders sorgfältige Gestaltung ist jedoch nicht erkennbar. Erforderlich wäre eine ruhigere, zurückhaltendere Gestaltung. Die mit den Erkern ausladende Fassadengestaltung, die quartieratypische Befensterung sowie die zweistöckige, überladene Dachgestaltung bewirken ein auffälliges Erscheinungsbild und erreichen das Prädikat einer besonders sorgfältigen beziehungsweise guten Gestaltung nicht. Dass sich die geplante Baute in der zweiten Bautiefe befindet, ändert daran nichts; ebenso wenig führt die Heterogenität des Quartiers mit Bauten ähnlich grossen Volumens zu einer abweichenden Beurteilung. Sodann ist die voluminöse, grundstücksausfüllende Baute nicht nur quartieruntypisch, sondern lässt auch jegliche Rücksichtnahme auf das unmittelbar benachbarte, in grosszügiger Parklandschaft liegende Inventarobjekt vermissen. Die mit dem Gebäude L korrespondierende Wahl des Zinnendachs reicht dazu nicht aus.

E. 4.3

Zusammengefasst hat die Baukommission dem Projekt die erforderliche gute Gestaltung in Überschreitung ihres Ermessensspielraums attestiert; ihr Entscheid ist nach dem Gesagten sachlich nicht vertretbar. Die geplante Baute erweist sich als nicht bewilligungsfähig. Demnach hat das Baurekursgericht seine Kognition nicht überschritten und verletzt der angefochtene Entscheid die Gemeindeautonomie der Baukommission nicht. Die angefochtene Aufhebung der Baubewilligung durch das Baurekursgericht ist demnach als rechtskonform zu beurteilen. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 5.1

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführenden je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 5.2

Hingegen sind sie zu gleichen Teilen zu verpflichten, der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 (gemeinsam) sowie 3 und 4 (je einzeln) eine Parteientschädigung von je Fr. 2'000.- (insgesamt Fr. 6'000.-) zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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