

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00619 vom 4. März 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-03-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00619

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00619 du 4 mars 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00619 del 4 marzo 2021

Regeste

Baubewilligung | Arealüberbauung; Attikaaufstockungen; Gebäudehöhe; Geschosshöhen; Einordnung und Gestaltung. Arealüberbauungen dürfen je nach den Bestimmungen in der Bauordnung insbesondere bezüglich der höchstzulässigen Geschosshöhe und der zulässigen Ausnützung von der Regelbauweise abweichen, müssen jedoch erhöhten Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung genügen (E. 3.2.1). Obwohl die BZO Thalwil bloss eine Erhöhung der Geschosshöhe und keine Erhöhung der Gebäudehöhe bei Arealüberbauungen vorsieht, ist eine solche zulässig (E. 3.3.1). Da es sich vorliegend um eine Aufstockung bestehender Bauten handelt, muss die Überbauung als Ganzes neu den Anforderungen an eine Arealüberbauung genügen. Die Überbauung weist heute keine besonderen baulichen Qualitäten auf und die vorgesehenen Verbesserungen des Erscheinungsbilds genügen nicht, um diesen Anforderungen hinsichtlich des architektonischen Ausdrucks zu entsprechen (E. 3.3.3). Gutheissung.

Erwägungen

E. 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. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

E. 2

Das streitgegenständliche Baugrundstück liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Zu beurteilen sind Aufstockungen mittels Attikageschossen, diverse Umbaumaassnahmen und Fassadenneugestaltungen im Rahmen einer Arealüberbauung an den Gebäuden T-Strasse 01–02 und U-Strasse 03–04.

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Arealüberbauungsvorschriften gemäss § 71 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und Art. 22 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 3 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil (BZO) seien verletzt. Die BZO gestatte für Arealüberbauungen bloss eine Erhöhung der Geschosshöhe, nicht aber eine solche der Gebäudehöhe. Hinzu komme, dass Art. 22 Abs. 1 BZO eine Erhöhung der Geschosshöhe bloss für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile und nicht flächendeckend gestatte, was jedoch vorliegend so geplant worden sei. Weiter mangle es dem Bauprojekt an der von § 71 PBG geforderten besonders guten Gestaltung.

E. 3.2.1

Arealüberbauungen im Sinn von §§ 69–73 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 Geschosszahl und der zulässigen Ausnützung von der Regelbauweise abweichen (vgl. § 72 Abs. 1 PBG). Im Gegenzug zu den erheblichen Privilegierungen gemäss § 72 Abs. 1 PBG stellt § 71 PBG besondere Anforderungen an die Gestaltung und die Einordnung, welche über das in § 238 Abs. 1 PBG geforderte Mass für die Regelbauweise hinausgehen. Nach letzterer Bestimmung sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Als *lex specialis* verlangt § 71 Abs. 1 PBG 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. § 71 Abs. 1 PBG eröffnet den Verwaltungsbehörden einen Entscheidungsspielraum, welcher durch § 71 Abs. 2 PBG insoweit strukturiert wird, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien aufgeführt werden. Mit andern Worten ist die Frage, ob eine besonders gute Gestaltung vorliegt, anhand der in § 71 Abs. 2 PBG genannten und allfälligen weiteren Kriterien zu beurteilen. Nach dem massgebenden gesetzgeberischen Konzept werden somit die bei Arealüberbauungen gewährten substanziellen Privilegierungen bei der Bauweise nach § 72 Abs. 1 PBG (insb. Geschosszahl; Gebäudehöhe; Ausnützung) durch die Vorgaben von § 71 PBG kompensiert, wobei die besonders gute Gestaltung und die Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung im Vordergrund steht (VGr. 13. Juni 2019, VB.2018.00318, E. 5.1; BGr, 10. August 2016, 1C_313/2015, 1C_317/2015, E. 4.1). Gemäss Art. 21 f. BZO der Gemeinde Thalwil sind Arealüberbauungen in allen Wohnzonen zulässig. In der vorliegenden dreigeschossigen Wohnzone W3 ist grundsätzlich die Erstellung von Gebäuden mit drei Vollgeschossen, einem Dachgeschoss und einem anrechenbaren Untergeschoss zulässig, wobei die zulässige Gebäudehöhe 10,5 m beträgt; bei Arealüberbauungen sind zwei zusätzliche Vollgeschosse gestattet.

E. 3.2.2

§ 71 Abs. 1 PBG umschreibt die Anforderungen an Arealüberbauungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen, die der Baubehörde einen von der Rekursinstanz zu respektierenden Beurteilungsspielraum öffnen. Dieser wird durch die in Abs. 2 genannten Beurteilungskriterien konkretisiert (VGr, 9. April 2003, VB.2003.00006 = BEZ 2003 Nr. 22). Bei der Überprüfung des kommunalen Entscheids muss die Vorinstanz die angeführten Entscheidungsgründe gebührend berücksichtigen und sich mit den Kriterien auseinandersetzen, welche von der Baubehörde entwickelt wurden. Sie darf den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung der Ästhetiknorm 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 zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraum auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck der Ästhetiknorm 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 (vgl. BGr, 5. September 2017, 1C_358/2017, E. 3.6). Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz 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 hingegen nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann das Verwaltungsgericht den Entscheid der Vorinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat.

E. 3.3.1

Zunächst ist den Beschwerdeführenden darin beizupflichten, dass in Art. 3 BZO bloss festgehalten wird, in der Wohnzone W3 sei eine Gebäudehöhe von 10,5 m für drei Vollgeschosse gestattet und bei Arealüberbauungen seien zwei weitere Vollgeschosse möglich. Nicht ausdrücklich festgehalten wird, dass sich bei Arealüberbauungen auch die zulässige Gebäudehöhe erhöht. Wie die Baubehörde jedoch vorbringt, wäre eine Erhöhung der Geschosshöhe unter zwingender Beibehaltung der Gebäudehöhe nicht nachvollziehbar und entspräche auch nicht ihrer ständigen Praxis bei der Auslegung der BZO. Die Wegleitung der Gemeinde Thalwil zur BZO verweist für die Bestimmung der Gebäudehöhe bei Arealüberbauungen auf Art. 3 BZO, aus dem ersichtlich ist, dass von einer Geschosshöhe von 3 m ausgegangen wird (7,5 m zulässige Gebäudehöhe bei zwei, 10,5 m bei drei und 13,5 m bei vier Vollgeschossen). Es erübrigte sich daher, in der BZO ausdrücklich festzuschreiben, dass bei den fünf zulässigen Vollgeschossen einer Arealüberbauung eine – vorliegend unstrittig eingehaltene – Gebäudehöhe von 16,5 m gestattet ist; vielmehr darf stillschweigend davon ausgegangen werden. Entgegen der nicht weiter substantiierten Behauptung der Beschwerdeführenden ergibt sich denn auch nichts Gegenteiliges aus den Materialien zum Erlass der BZO. Die Erhöhung der Anzahl Geschosse auf fünf unter gleichzeitiger Beibehaltung einer Gebäudehöhe von 10,5 m würde zu einer Geschosshöhe von nur rund 2 m führen und eine sinnvolle Umsetzung der Arealüberbauungsvorschriften verunmöglichen (s. auch § 304 PBG, wonach die lichte Höhe von Räumen grundsätzlich mindestens 2,4 m betragen soll).

E. 3.3.2

Nicht zu folgen ist weiter der beschwerdeführerischen Argumentation, wonach Art. 22 Abs. 1 BZO verletzt sei, welcher eine Erhöhung der Geschosshöhe bei Arealüberbauungen bloss für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile, nicht jedoch für die gesamte Überbauung zulässt. Aus den Bauplänen ergibt sich, dass die Überbauung im Wesentlichen aus fünf

Gebäuden mit gestaffelten Fassaden besteht und die Geschosszahl nur auf einzelnen davon erhöht werden soll.

E. 3.3.3

Im Hinblick auf die Einordnung und Gestaltung des Bauprojekts monieren die Beschwerdeführenden, die Vorinstanz habe die diesbezüglichen Anforderungen ungenügend geprüft. Durch das Bauprojekt werde die störende Riegelwirkung der bestehenden Überbauung noch erhöht und die Voraussetzungen für die Bewilligung einer Arealüberbauung seien nicht erfüllt. Da es sich vorliegend um eine Aufstockung bestehender Bauten handelt, muss die Überbauung als Ganzes neu den Anforderungen an eine Arealüberbauung genügen (§ 71 Abs. 3 PBG; vgl. zum Ganzen Markus Lanter, Bauliche Veränderungsmöglichkeiten in bestehenden Arealüberbauungen, PBG aktuell 4/2020, S. 5 ff., S. 12 ff.). Die Erwägungen der Vorinstanzen zur Einordnung und Umgebungsgestaltung erscheinen nachvollziehbar. Das Bauvorhaben führt denn auch, insbesondere was die Umgebung anbelangt, zu einem Mehrwert. Auch der erwähnten kubischen Gliederung mit den gestaffelten Fassaden, was für Bauten der damaligen Zeit nicht untypisch ist, kann allenfalls ein gewisser (bestehender) Wert zugestanden werden. Zum architektonischen Ausdruck der Gebäude erwähnt die Vorinstanz aber sodann lediglich die geplanten Massnahmen zur Aufwertung der Fassaden, nämlich den neuen ockerfarbenen Grundfarbton (anstelle des heutigen Gelb), die farbliche Abstufung des Eingangsgeschosses als Sockelgeschoss und die geplante farbliche Akzentuierung der Fensterleibungen und der Balkoneinschnitte. Hinzu kommen noch das Attikageschoss und die neugestaltete Front der Garagenzufahrten. Was insbesondere die nordöstlichen Fassaden entlang der U-Strasse anbelangt, ändert sich damit am bestehenden architektonischen Ausdruck nichts Grundlegendes und – wie die Baubehörde selbst einräumt – weist die Überbauung heute keine besonderen baulichen Qualitäten auf. Die vorgesehenen Verbesserungen des Erscheinungsbilds reichen nicht aus, um die Anforderungen gemäss § 71 PBG zu erreichen: Die Fassadengestaltung bleibt monoton und wirkt immer noch abweisend. Eine besondere architektonische Leistung ist diesbezüglich nicht ersichtlich und von einer guten Gestaltung kann denn auch nicht die Rede sein. Auch wenn die geplanten Änderungen zu einer Verbesserung dieser Situation führen, wird damit die erforderliche architektonische Qualität bei Weitem nicht erreicht.

E. 3.4

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Auffassung der Vorinstanz, mit dem Bauprojekt komme der Überbauung Arealüberbauungsqualität zu, nicht nachvollziehbar ist. Die Voraussetzungen zur Anwendung von § 71 PBG sind nicht gegeben, weshalb sich die Baubewilligung und der Rekursentscheid insofern als rechtswidrig erweisen. Da das geplante Bauvorhaben ohne den Arealüberbauungsbonus nicht bewilligungsfähig ist, führt dies zur Gutheissung der Beschwerde. Der Baubewilligungsbeschluss der Planungs- und Baukommission Thalwil vom 4. Juli 2019 sowie der Entscheid des Baurekursgerichts vom 7. Juli 2020 sind aufzuheben. Zur Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des Rekursverfahrens ist die Sache an das Baurekursgericht zurückzuweisen.

E. 4

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den unterliegenden Beschwerdegegnerinnen je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Die private Beschwerdegegnerin ist zudem zu verpflichten, den

Beschwerdeführenden für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint eine solche von insgesamt Fr. 3'500.-. Die Gemeinde wird in der vorliegenden Konstellation, wo sich private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss nicht entschädigungspflichtig (vgl. Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A. Zürich etc. 2014, § 17 N. 94).

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