

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00123 vom 26. August 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-08-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00123

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00123 du 26 août 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00123 del 26 agosto 2021

Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten: Rügebezogenes Nichteintreten (mangelhafte Belichtung nebenbestimmungsweise heilbar); genügende Erschliessung (Zufahrt); Einordnung und Gestaltung. Auch wenn die Belichtungssituation mit dem vergrösserten Innenhof noch immer als ungenügend beurteilt würde, handelte es sich dabei gemessen am Gesamtprojekt nicht um einen (wesentlichen) Mangel, dessen Heilung mittels Nebenbestimmung unzulässig wäre. Die Rügen des Beschwerdeführers sind daher nicht geeignet, die gesamte Bewilligung zu Fall zu bringen. Die Vorinstanz ist folglich auf die Rüge der unzureichenden Belichtung zu Recht nicht eingetreten (E.4). In den vorliegenden Verhältnissen liegen wichtige Gründe für geringere Anforderungen an die Zufahrt im Sinn von § 360 Abs. 3 PBG sowie § 11 ZN und bleibt die Verkehrssicherheit gewährt (E.5). Der Gemeinderat hat sein Ermessen nicht überschritten, indem er dem Bauprojekt eine genügende Einordnung attestierte. Das Baurekursgericht hat diesen Entscheid zu Recht geschützt und auch den geforderten Volumenverzicht gestützt auf Art. 238 PBG verneint (E.6). Abweisung.

Erwägungen

E. 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. Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer des benachbarten Grundstücks Kat.-Nr. 04 sowie als Unterliegender im Rekursverfahren ohne Weiteres zur Beschwerdeerhebung legitimiert (§ 21 Abs. 1 VRG und § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt; auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2.1

Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 3.4, mit weiteren Hinweisen und auch zum Folgenden). Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C_582/2018, E. 2.4). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 7 N. 79). Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen

Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein beziehungsweise aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 81).

E. 2.2

Die Vorinstanz hat im vorliegenden Fall im Beisein der Parteien einen Augenschein vorgenommen. Das Protokoll des Augenscheins vom 7. Dezember 2020 mit 22 Fotografien liegt bei den Akten. Dieses sowie die in den Akten befindlichen Pläne belegen den Sachverhalt in ausreichendem Mass. Ein weiterer Augenschein durch das Verwaltungsgericht ist insbesondere für eine Beurteilung der vorliegend strittigen Erschliessungsfrage sowie der Einordnung und Gestaltung nicht erforderlich.

E. 3.1

Das streitbetroffene Baugrundstück befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stäfa vom 6. April 2009 (BZO) in der Wohnzone W2/1.4 mit Lärmempfindlichkeitsstufe II und ist mit einem Einfamilienhaus überstellt. Im Süden befindet sich der F-Weg; im Osten und Westen stösst es an weitere überbaute Grundstücke. Nördlich der Bauparzelle grenzt eine ebenfalls überbaute Parzelle sowie auf einem kleinen Abschnitt die Wegparzelle Kat.-Nr. 05, welche der Erschliessung dient. Letztere mündet im Norden in die E-Strasse.

E. 3.2

Die Bauherrschaft plant, das bestehende Einfamilienhaus abzurechen und durch ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen. Der Neubau soll einen unregelmässigen, achteckigen Grundriss mit einem Innenhof in dessen Mitte aufweisen. Der Beschwerdeführer bringt mehrere Gründe vor, weshalb dessen Bewilligung aufzuheben sei.

E. 4

Strittig sind als Erstes die Belichtungsverhältnisse der Wohn- und Schlafräume, welche gegen den Innenhof ausgerichtet sind. Der Beschwerdeführer macht geltend, diese seien ungenügend. Zudem sei dieser Mangel nicht – wie von der Baubehörde verlangt – durch blosser Vergrösserung des Innenhofs nebenbestimmungsweise heilbar. Das Vorgehen der Vorinstanz, auf seine entsprechende Rüge nicht einzutreten, sei daher rechtsverletzend.

E. 4.1

Zum Rekurs bzw. zur Beschwerde ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 21 Abs. 1 VRG, § 338a PBG). Mit dieser Umschreibung verlangt das Gesetz zunächst eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Streitgegenstand, kraft derer der Beschwerdeführer stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit von der angefochtenen Verfügung betroffen ist (VGr, 7. Februar 2019, VB.2018.00744, E. 3.2). Liegt diese besondere Beziehungsnähe vor, braucht nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die von der Beschwerdeführerin als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird. Sie können die Überprüfung des Bauvorhabens im Licht all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinn auf ihre Stellung auswirken, dass ihnen im Fall des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (BGE 141 II 50 E. 2.1). Ein solcher Nutzen ist zu bejahen, wenn das Bauvorhaben bei Gutheissung der Beschwerde nicht oder zumindest nicht wie geplant verwirklicht werden könnte (BGr, 12. Oktober 2018,

1C_615/2017, E. 1.1) oder wenn das Durchdringen von Rügen dazu führen würde, dass das Bauvorhaben im die Beschwerdeführer belastenden Bereich nicht oder anders realisiert würde als geplant (BGr, 15. April 2019, 1C_303/2018, E. 1.1). Dabei kann sich die beschwerdeführende Person auch auf Normen berufen, die dem Schutz Dritter dienen oder die im öffentlichen Interesse liegen (René Wiederkehr, Die materielle Beschwer von Nachbarinnen und Nachbarn sowie von Immissionsbetroffenen, ZBl 116/2015 S. 347 ff., 366). Demgegenüber ist kein praktischer Nutzen und daher kein schutzwürdiges Interesse gegeben, wenn die Gutheissung der Beschwerde die behauptete Beeinträchtigung gar nicht abzuwenden vermöchte, etwa weil ein Projektmangel durch eine für den Nachbarn bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann (Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014, § 21 N. 59).

E. 4.2

Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden. Dieses Vorgehen ist Ausfluss des verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzips, welches verlangt, dass staatliche Massnahmen zwecktauglich und notwendig sein müssen, wobei Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf (Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]). Das Interesse des Bauherrn am Fortbestand der Baubewilligung ist dabei als gewichtig einzustufen (VGr, 29. August 2019, VB.2019.00056, E. 4.1 mit Hinweisen). Dieses Vorgehen kommt indessen nach gefestigter Rechtsprechung nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden. Beim Entscheid darüber, ob ein mangelhaftes Projekt mit einer Nebenbestimmung bewilligungsfähig bleibt, ist in erster Linie Art und Ausmass des Mangels massgebend. Dabei muss das Gewicht des Mangels am Umfang des Gesamtprojekts gemessen werden. Dies setzt voraus, dass der Umfang des Mangels bekannt ist. Droht ein Bauprojekt durch die Korrektur der Verstösse seine Identität zu verlieren, so ist eine Heilung mittels Nebenbestimmung unzulässig und die Baubewilligung zu verweigern (VGr, 8. Juni 2017, VB.2017.00004, E. 4.1 mit Hinweisen; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 437).

E. 4.3

Gemäss § 302 Abs. 1 und 2 PBG müssen zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume genügend belichtet und belüftbar sein. Wohn- und Schlafräume sind mit Fenstern zu versehen, die über dem Erdreich liegen, ins Freie führen und in ausreichendem Masse geöffnet werden können; die Fensterfläche hat wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen. Für die übrigen Räume genügt eine künstliche Belichtung und Belüftung, wenn besondere örtliche Verhältnisse oder die Zweckbestimmung der Räume es rechtfertigen und durch entsprechende technische Ausrüstungen einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden (§ 302 Abs. 4 PBG). Mit der Bestimmung, wonach Fenster über dem Erdreich zu liegen haben, wird zusätzlich vorausgesetzt, dass der Luftraum horizontal (und in einem gewissen Mass auch seitlich) vor dem Fenster nicht verstellt ist und das natürliche Licht ungehindert einfallen kann (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1247).

E. 4.3.1

Dem Bewilligungsentscheid kann dazu entnommen werden, das Bauvorhaben sehe in den mittleren Wohnungen des Erd- und Obergeschosses jeweils ein Schlafzimmer vor, das über einen Innenhof belichtet und belüftet werde. Letzterer weise bei einer Fläche von 9,6 m² eine Tiefe von max. 2,4 m auf, die Höhe betrage 5,95 m. Die Belichtung und Belüftung über einen Innenhof könne grundsätzlich zugelassen werden. Insbesondere für das Zimmer im Erdgeschoss sei die Hoftiefe und die damit verbundene beschränkte freie Sicht indes zu gering und müsse angepasst werden. Die Tiefe habe mindestens dem Mass der Höhe von der Deckenunterkante bis zur Oberkante des Dachrands zu entsprechen – aus dem Plan gemessen rund 3,5 m – und sei auch in einem Schnittplan nachzuweisen (45° Winkel).

E. 4.3.2

Wie bereits die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, ist eine Verbreiterung des Innenhofs von etwas mehr als einem Meter notwendig, sofern der Auffassung der Baubehörde gefolgt wird. Einer tiefgreifenden Überarbeitung des Projekts bedarf es hierfür nicht. Die Vergrösserung liesse sich ohne besondere Schwierigkeiten etwa durch Verkleinerung des anstossenden Zimmers im nämlichen Umfang bewerkstelligen, was einzig mit kleineren Änderungen der Raumaufteilung wie der Verschiebung einer Zimmertür einherginge. Was die verfügte Vergrösserung des Innenhofs betrifft, hat die Vorinstanz diese zu Recht als zulässige nebenbestimmungsweise Mangelbehebung beurteilt. Dies wird vom Beschwerdeführer, soweit ersichtlich, auch nicht beanstandet. Hingegen ist er im Wesentlichen der Ansicht, eine Vergrösserung des Innenhofs könne den Mangel der ungenügenden Belichtungsverhältnisse nicht beheben.

E. 4.3.3

Die Vorinstanz erwog dazu, selbst wenn der entsprechend der Anordnung vergrösserte Innenhof als unzureichend erachtet würde, liesse sich dieser Mangel mit einer für den Beschwerdeführer unbedeutenden Änderung der Raumaufteilung beheben. So würde es ausreichen, das Badezimmer anstelle des Schlafzimmers an den Hof anschliessend vorzusehen und die beiden Schlafzimmer zu einem einzigen zusammenzufassen. Aufgrund der grossflächigen Fassadenbefensterung wäre eine hinreichende Belichtung sichergestellt. Diese Erwägungen sind ebenso wenig zu beanstanden. So ist für Sanitärräume eine künstliche Belichtung und Belüftung ausreichend (vgl. E. 4.3). Zudem muss die Fensterfläche lediglich einen Zehntel der Bodenfläche betragen, was auch bei einer Zusammenlegung der Schlafzimmer mit der aktuell geplanten Raumgrösse von zusammen 29,8 m² und einer Fensterfläche von 10,54 m² der Fall wäre. Abgesehen davon wäre das Schlafzimmerfenster dann gegen Süden ausgerichtet. Entgegen dem Beschwerdeführer wäre auch eine Änderung der Raumaufteilung im genannten Mass ohne besondere Schwierigkeiten möglich und damit einer Nebenbestimmung noch zugänglich. Wie die Ausführungen der Vorinstanz zeigen, ist ohne grösseren planerischen Aufwand beurteilbar, wie ein allfälliger Mangel behoben werden könnte. Zudem bleibt auch bei einer Reduktion der Wohnungsgrösse von drei auf zwei Zimmer beurteilbar, welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen die Behebung einer unzureichenden Belichtung mittels Innenhof nach sich ziehen würde. Die gestalterischen Auswirkungen sind überschaubar, beschränken sich auf die Innenaufteilung und sind gegen aussen nicht wahrnehmbar. Eine allfällige damit einhergehende Reduktion der erforderlichen Parkplätze (vgl. Art. 41 BZO) wäre sodann ohne Weiteres einer Nebenbestimmung zugänglich. Welche unvorhersehbaren konzeptionellen Änderungen aufgrund der durch die geringere

Zimmerzahl angesprochenen Klientel entgegenstehen könnten, ist schliesslich nicht ersichtlich. Zusammenfassend würde es sich damit auch bei einer geänderten Raumaufteilung nicht um eine wesentliche Projektänderung handeln, welche zu einem Identitätsverlust führen würde und nicht mittels Nebenbestimmung statuiert werden könnte. Auch wenn die Belichtungssituation mit dem vergrösserten Innenhof noch immer als ungenügend beurteilt würde, handelte es sich dabei gemessen am Gesamtprojekt nicht um einen (wesentlichen) Mangel, dessen Heilung mittels Nebenbestimmung unzulässig wäre. Die Rügen des Beschwerdeführers sind daher nicht geeignet, die gesamte Bewilligung zu Fall zu bringen. Die Vorinstanz ist folglich auf die Rüge der unzureichenden Belichtung zu Recht nicht eingetreten. Ihr Entscheid hält diesbezüglich der verwaltungsgerichtlichen Rechtmässigkeitsprüfung stand.

E. 5

Der Beschwerdeführer moniert als Zweites die Erschliessung in verkehrsrechtlicher Hinsicht als unzureichend. Zudem macht er geltend, es lägen keine wichtigen Gründe für ein Abweichen von den Zugangsnormalien vor. Während im Rekursverfahren die Erschliessungssituation noch unter weiteren Gesichtspunkten umstritten war, sind im vorliegenden Beschwerdeverfahren die Streitpunkte auf diese beiden Fragestellungen beschränkt.

E. 5.1

Eine für die Errichtung einer Baute genügende Erschliessung eines Grundstücks im Sinn von Art. 19 Abs. 1 und Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) und §§ 234 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) liegt unter anderem dann vor, wenn dieses selber sowie die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich sind. Nach § 237 Abs. 1 Satz 1 PBG bedingt genügende Zugänglichkeit in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer. Zufahrten sollen zudem für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG).

E. 5.1.1

§ 237 Abs. 1 und 2 PBG regeln die Grundsätze. Gestützt auf § 360 Abs. 1 in Verbindung mit § 237 Abs. 2 Satz 2 PBG hat der Regierungsrat die Normalien über die Anforderungen an die Zugänglichkeit vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien, ZN) erlassen. In deren Anhang sind die technischen Anforderungen umschrieben, denen ein Zugang zu genügen hat (§ 5 Abs. 2 ZN). Zu beachten sind sodann die im Anhang der Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (VSiV) festgelegten technischen Anforderungen an Ausfahrten, welche der Regierungsrat gestützt auf § 359 Abs. 1 lit. i PBG erlassen hat (§ 6 Abs. 1 VSiV). Diese auf den vorliegenden Fall (noch) anwendbaren kantonrechtlichen Regelungen konkretisieren die Mindestanforderungen des Bundesrechts an die Erschliessung. Sie unterscheiden dabei je nach der zu erbringenden Erschliessungsleistung verschiedene Zufahrts- bzw. Ausfahrtstypen.

E. 5.1.2

Nach § 360 Abs. 3 PBG darf aus wichtigen Gründen von den Richtlinien und Normalien abgewichen werden. In diesem Sinn können nach § 11 Abs. 1 ZN im Einzelfall unter Vorbehalt der Notzufahrt geringere Anforderungen an die Zufahrt gestellt werden, wenn aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse wichtige Gründe hierfür bestehen. Dasselbe gilt für

Ausfahrten (§ 6 Abs. 2 VSiv; VGr, 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2 mit Hinweisen = BEZ 2004 Nr. 64). Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Abweichen von den Normalien zulässig ist oder nicht, hat sich die Bewilligungsbehörde neben den in § 11 ZN und § 6 Abs. 2 VSiv exemplarisch umschriebenen Tatbeständen vor allem an § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG zu orientieren, wonach Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein müssen. Für die Beurteilung der Verkehrssicherheit sind insbesondere der Strassenausbaustandard, das Verkehrsaufkommen (Zubringer und Durchgangsverkehr) sowie die Übersichtlichkeit der Streckenführung zu berücksichtigen (VGr, 30. Juni 2015, VB.2015.00010, E. 2.3.; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 733).

E. 5.1.3

Bei der Gewährung von Erleichterungen kommt den Gemeinden ein von den Rekursinstanzen zu beachtender Ermessensspielraum zu. Geprüft wird daher nur, ob der angefochtene Entscheid auf einer richtigen und vollständigen Feststellung des massgeblichen Sachverhalts beruht und ob die bewilligte Erschliessungslösung verkehrssicher und unter dem Gesichtswinkel der Zweckmässigkeit vertretbar erscheint. Vor Verwaltungsgericht können gemäss § 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG von vornherein nur Rechtsverletzungen im Sinn dieser Bestimmungen geltend gemacht werden (VGr, 18. September 2019, VB.2019.00058, E. 3.3.1 mit Hinweisen; 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2 = BEZ 2004 Nr. 64; RB 1986 Nr. 13).

E. 5.2

Gestützt auf die Akten und nach Massgabe der Erkenntnisse am Augenschein hat die Vorinstanz hinsichtlich des Sachverhalts zutreffend und unbestritten festgestellt, dass die Erschliessung der Bauparzelle wie bis anhin über die Wegparzelle Kat.-Nr. 05 vorgesehen ist, welche unter anderem zu dessen Gunsten mit einem Fuss- und Fahrwegrecht belastet und als Sackgasse konzipiert wurde. Auf der Parzelle herrscht zudem ein Fahr- und Fussgängerungsverbot für die Allgemeinheit.

E. 5.2.1

An deren nördlichen Ende weist die Fahrbahn eine Breite von 3,08 m auf. Von dort wird sie auf einer Länge von rund 20 m von einem Bankett flankiert, welches sich von Norden nach Süden verjüngt und an seiner breitesten Stelle 1 m breit ist. Nach dem Ende des Banketts weist sie an keiner Stelle eine Breite von weniger als 3,6 m auf. Im Anstossbereich des Baugrundstücks weist die Parzelle eine Ausweitung bis zu einer Breite von 6 m bis 7,5 m. Sie verläuft von der Einmündung in die E-Strasse bis zur Bauparzelle annähernd gerade. Auf der Grenze zum beschwerdeführerischen Grundstück vollzieht sie eine leichte Rechtskurve. Auf der Höhe der daran anschliessenden Parzelle erfährt sie sodann eine Linkskurve und nach weiteren rund 14 m schliesst wiederum eine Rechtskurve an.

E. 5.2.2

Der Ausbaustandard der Parzelle entspricht jenem eines Zufahrtswegs im Sinn der Zugangsnormalien. Gemäss Anhang der Zugangsnormalien ist folglich dessen Nutzung als Zugang für bis zu zehn Wohneinheiten vorgesehen, da das Quartier nicht gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen ist. Ebenfalls zutreffend ist die vorinstanzliche Feststellung, dass bis anhin 12 Wohneinheiten über diese Strassenparzelle erschlossen werden, weshalb dieses Mass bereits heute überschritten ist. Mit dem streitbetreffenen Neubauprojekt (sechs Wohneinheiten statt wie bisher eine Wohneinheit) würde der Zufahrtsweg in Zukunft der Erschliessung von 17 Wohneinheiten dienen.

E. 5.3

Im Folgenden ist zu prüfen, ob die von der Beschwerdegegnerin bewilligte Erleichterung in deren Ermessensspielraum lag. Strittig ist einerseits, ob die bewilligte Erschliessungslösung verkehrssicher ist und andererseits, ob wichtige Gründe für geringere Anforderungen an die Zufahrt bestehen.

E. 5.3.1

Die Vorinstanz erwog in dieser Hinsicht, auf der Wegparzelle sei mit tiefen Fahrgeschwindigkeiten zu rechnen. Zudem sei trotz der mit dem Neubauvorhaben einhergehenden Erhöhung der über die Wegparzelle erschlossenen Wohneinheiten weiterhin von einem geringen Verkehrsaufkommen auszugehen. In jenem Bereich, in welchem wegen des Neubauvorhabens eine Verkehrssteigerung stattfindet, sei die Wegparzelle übersichtlich. Da letztere zudem im Anstossbereich des Baugrundstücks eine erhebliche Breite aufweise, sei es hier gar möglich, ein entgegenkommendes Fahrzeug abzuwarten. Obschon die Ausbaugrösse den Zugangsnormen nicht entspreche, sei daher auch bei Realisierung des Neubauvorhabens nicht mit einer Verkehrsgefährdung zu rechnen.

E. 5.3.2

Sodann sei gemäss Anhang der Zugangsnormen bei Stichstrassen mit Erschliessungsfunktion eine Kehrmöglichkeit erforderlich, doch fehle vorliegend eine solche. Hiervon könne jedoch ebenfalls abgesehen werden. Die Wegparzelle sei mit einem Fahrverbot für die Allgemeinheit belegt. Sodann wiesen die anstossenden Parzellen eigene Kehrmöglichkeiten auf, beziehungsweise seien derart angelegt, dass die davon ausfahrenden Fahrzeuge gefahrlos auf der Wegparzelle wenden könnten. Die Verkehrssicherheit sei daher auch unter diesem Aspekt gewährleistet.

E. 5.3.3

Die Vorinstanz erwog weiter, die Ausfahrt der Bauparzelle habe den Anforderungen des Typus A gemäss Anhang VSIV zu genügen. Aus dem Katasterplan und den anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen ergebe sich, dass je nach Standort auf der Bauparzelle, 2,5 m hinter dem Fahrbahnrand gemessen, in westliche Richtung eine Sichtweite von 15 m bis 40 m erreicht werden könne. Die Sichtberme verlaufe zwar auch auf dem rekurrentischen Grundstück, doch befänden sich in diesem Bereich keine mehr als 80 cm hohe Sichthindernisse, welche nicht auf diese Höhe zurückgeschnitten werden könnten. Der Bauherrschafft sei es daher möglich, hinreichende Sichtweiten herzustellen. Hinzu komme, dass angesichts der geringen Anzahl Fahrbewegungen und der tiefen Fahrgeschwindigkeit auf der Wegparzelle vorliegend auch wesentlich geringere Sichtweiten als die in der VSIV vorgesehenen hinreichend wären.

E. 5.4

Auf diese zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen kann vollumfänglich verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG).

E. 5.4.1

Auch wenn künftig über zwei Drittel mehr Wohneinheiten über den Zufahrtsweg erschlossen würden, als in den Zugangsnormen vorgesehen, wird sich das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht derart erhöhen, dass damit die Verkehrssicherheit infrage gestellt würde. Gegenteiliges kann auch nicht aus den vorgesehenen 17 Parkplätzen

abgeleitet werden. Zentral ist, dass sich die Bauparzelle im vorderen Bereich des Zufahrtswegs befindet und dieser von der Einmündung in die E-Strasse bis zur Bauparzelle annähernd gerade verläuft. Zudem weist dieser im Anstossbereich des Baugrundstücks eine Ausweitung bis zu einer Breite von 6 m bis 7,5 m auf. Ferner besteht ein Fussgänger- und Fahrverbot für die Allgemeinheit und ist der Zufahrtsweg als Sackgasse ausgestaltet.

E. 5.4.2

Wie die Vorinstanz zudem zutreffend ausgeführt hat, ist gemäss Anhang der Verkehrssicherheitsverordnung das Rückwärtsfahren zulässig, weshalb der Beschwerdeführer aus dem Vorbringen, vom Besucherparkplatz könne nur rückwärts ausgefahren werden, nichts zu seinen Gunsten abzuleiten vermag. Vom Erfordernis einer Kehrmöglichkeit kann sodann angesichts der dortigen Fahrbahnbreite abgesehen werden. Eine Verkehrsgefährdung aufgrund des Mehrverkehrs oder der Nähe der benachbarten Ausfahrten ist nicht zu befürchten. Ferner sind die im Anhang der Verkehrssicherheitsverordnung genannten technischen Mindestanforderungen vorliegend eingehalten und sind die Einlenkradien und die Einhaltung der Sichtweiten vor Baubeginn nachzuweisen.

E. 5.4.3

Zusammenfassend bestehen in den vorliegenden Verhältnissen wichtige Gründe für geringere Anforderungen an die Zufahrt im Sinn von § 360 Abs. 3 PBG sowie § 11 ZN und bleibt die Verkehrssicherheit gewährt. Die Ausnahme erscheint auch vor dem Hintergrund der neuen, auf das vorliegende Bauvorhaben noch nicht anwendbaren gesetzlichen Vorgaben (vgl. Anhang 1 der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 [VRV]) als zulässig. Bei den vorliegend anwendbaren Zugangsnormalien handelt es sich im Übrigen um Richtlinien, die bei normalen örtlichen Gegebenheiten anwendbar sind. Sie sind richtungsgebend, indem sie zeigen, was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten (RB 1984 Nr. 100 = BEZ 1985 Nr. 5 m.w.H.). Die Beschwerdegegnerin und die Vorinstanz durften damit ohne Rechtsverletzung davon ausgehen, dass das Baugrundstück hinreichend erschlossen ist. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

E. 6

Schliesslich rügt der Beschwerdeführer den vorinstanzlichen Entscheid, dem Bauprojekt eine rechtsgenügende Einordnung und Gestaltung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG zu attestieren, als nicht nachvollziehbar. Inwiefern die erforderliche positive Gestaltung vorliegen würde, wie mit dieser Vorschrift statuiert, bleibe im Dunkeln. Dass § 238 Abs. 2 PBG anwendbar wäre, macht er im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht mehr geltend.

E. 6.1

Gemäss § 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. Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden

Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 7. Februar 2019, VB.2018.00395, E. 4.2 mit weiteren Hinweisen).

E. 6.1.1

Die genügende Einordnung fehlt dabei nicht bereits bei der Einführung einer neuen Formensprache in ein einheitliches Bild einer älteren Überbauung; vielmehr setzt eine Bauverweigerung das Vorliegen eines konkreten Einordnungsmangels voraus. Ein solcher ist erst gegeben, wenn die entsprechende Baute oder Anlage gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Strassenzügen in störenden Widerspruch tritt oder sonst einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bildet (VGr, 7. Februar 2019, VB.2018.00395, E. 4.4; 15. September 2016, VB.2016.00183, E. 5.1).

E. 6.1.2

Gestützt auf § 238 PBG kann sodann 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. Nur ein krasses Missverhältnis der Proportionen oder die Rücksicht auf ein Schutzobjekt kann die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens gestützt auf die Ästhetikvorschrift 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. 6.1.3

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. In der Begründung ihres Entscheids berücksichtigt die Baubehörde die für die Beurteilung relevante bauliche Umgebung und nennt die Gesichtspunkte, an denen sie die Einordnung misst. Das Baurekursgericht darf 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 ist etwa dann der Fall, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und der Verhältnismässigkeit verletzt. 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; vgl. zum Ganzen VGr, 14. März 2019, VB.2018.00384, E. 3.3).

E. 6.2

In seinem Bauentscheid hat der Gemeinderat bezüglich Einordnung und Gestaltung festgehalten, das geplante Mehrfamilienhaus weise eine polygonale Grundfläche auf, die gegen Norden mit zwei abgespreizten Gebäudeflügeln einen eingezogenen Eingangsbereich ausbildeten. Das als zweigeschossiges Gebäude in Erscheinung tretende Mehrfamilienhaus solle mit einer Aussenwärmedämmung mit hinterlüfteter Fassade erstellt werden. Für die grossflächigen Verglasungen seien Holz-Metall-Rahmen vorgesehen. Die Deckenstirnen

beim Dach sowie zwischen dem Erd- und Obergeschoss sollten als durchgehende, auskragende Bänder, die sich gegen Süden in Balkone bzw. Balkonüberdachungen ausweiteten, gestaltet werden. Das Dach solle extensiv begrünt werden. Das Bauvorhaben entspreche grundsätzlich den gestalterischen Anforderungen. Das detaillierte Farb- und Materialkonzept sei vor Baufreigabe vorzulegen.

E. 6.3

Das Baurekursgericht führte gestützt auf die Akten und nach Durchführung eines Augenscheins aus, das geplante Gebäude weise einen polygonalen Grundriss mit zwei gegen Norden ungleichmässig abgespreizten Gebäudeflügeln auf und trete zweigeschossig in Erscheinung. Während die Nordfassade mehrheitlich Fensterbänder zierten, würden die weiteren Fassaden von grossflächigen Fensterflächen dominiert. Die gegen den See gerichteten Balkone wiesen geschwungene Formen auf. Überdacht werde das Gebäude mit einem Flachdach, welches die darunterliegenden Balkone miterfasse.

E. 6.3.1

Die Bauparzelle falle im Süden (seeseitig) steil gegen den F-Weg ab, doch führe die exponierte Lage nicht zur Anwendbarkeit von § 238 Abs. 2 PBG. Sowohl entlang der E-Strasse als auch der Wegparzelle seien überwiegend Satteldachbauten zu sehen. Doch bezeugten diese derart unterschiedliche Architekturstile, dass trotz der gemeinsamen Dachform mitnichten von einem einheitlichen Quartier gesprochen werden könne. Selbst die entlang der Wegparzelle befindlichen Satteldachbauten liessen sich nicht einem gemeinsamen Baustil zuordnen. Des Weiteren befänden sich in unmittelbarer Nähe zur Bauparzelle bereits Flachdachbauten, so etwa auf den unmittelbar östlichen Nachbarparzellen. Die auf letzteren stehenden Bauten zeichneten sich wie das Bauprojekt durch komplexe Grundrissformen, grossflächige Befensterungen sowie geschwungene Balkone aus.

E. 6.3.2

Das Projekt nehme damit einen im Quartier bereits vorhandenen Baustil auf und führe diesen weiter. Auch in seiner Höhe nehme das geplante Gebäude auf diese Nachbarbauten Bezug. Ein Bruch mit dem Vorbestehenden werde daher gerade nicht provoziert. Sodann sei das Projekt gegen den See hin wegen der grossflächigen Befensterung und der geschwungenen Balkone leicht gestaltet. Indem es mindestens 12 m von der Krete abrücke, nehme es auf die exponierte Lage hinreichend Rücksicht. Umstände, welche eine Reduktion der Baumasse rechtfertigten, seien angesichts der baulichen Umgebung ebenfalls nicht vorhanden.

E. 6.4

Diese Erwägungen der Vorinstanz stützen sich auf die Akten und insbesondere auch auf die Erkenntnisse des Augenscheins. Sie erweisen sich als zutreffend und sind nicht zu beanstanden. Es kann vorweg vollumfänglich darauf verwiesen werden (§ 70 i. V. m. § 28 Abs. 1 VRG).

E. 6.4.1

Jenen ist anzufügen, dass das geplante Gebäude nicht nur hinsichtlich seiner Höhe, sondern auch seiner Grundfläche und Dimension mit den östlichen Nachbarbauten vergleichbar ist. Überdies weisen die beiden unmittelbar westlich befindlichen Liegenschaften eine gebogene Fassadenform auf. Insofern nimmt die Neubaute Bezug und Rücksicht auf die

bauliche Umgebung und besteht keinesfalls ein störender optischer Kontrast zu den weiteren umliegenden Bauten, welche sich in etwas weiterer Entfernung befinden. Aus dem Vorbringen der exponierten Lage an der Hangkante kann nichts Gegenteiliges abgeleitet werden.

E. 6.4.2

Auch wenn es sich bei § 238 PBG um eine positive ästhetische Generalklausel handelt, muss sich das vorliegende Bauprojekt nach dem hier massgeblichen Abs. 1 nicht "gut", sondern lediglich „genügend“ einordnen. Dass dieses Erfordernis erfüllt ist, hat das Baurekursgericht in seinen Erwägungen nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung beurteilt. Das subjektive Empfinden des Beschwerdeführers, welcher das Bauvorhaben als übertrieben und selbstgefällig bezeichnet, vermag die überzeugenden Ausführungen des Baurekursgerichts nicht infrage zu stellen. Schliesslich enthält die Baubewilligung bezüglich der Gestaltung die Auflage, das Farb- und Materialkonzept vor der Ausführung zur Bewilligung vorzulegen. Damit wird eine sorgfältige und zurückhaltend gewählte Materialisierung sichergestellt.

E. 6.4.3

Zusammenfassend hält auch die ästhetische Beurteilung der seitens des Verwaltungsgerichts vorzunehmenden Rechtskontrolle stand. Der Gemeinderat hat sein Ermessen nicht überschritten, indem er dem Bauprojekt eine genügende Einordnung attestierte. Das Baurekursgericht hat diesen Entscheid zu Recht geschützt und auch den geforderten Volumenverzicht gestützt auf Art. 238 PBG verneint. Sämtliche Rügen des Beschwerdeführers erwiesen sich damit als unbehelflich. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 7

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf Parteientschädigung steht ihm bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Vielmehr ist er zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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