

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00340 vom 15. Juli 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-07-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00340

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00340 du 15 juillet 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00340 del 15 luglio 2021

Regeste

Baubewilligung | Erweiterung einer Arealüberbauung; Einordnung. Als Ausgleich für die Privilegierungen, welche eine Arealüberbauung bietet, werden besondere Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung gestellt, welche über das in § 238 Abs. 1 PBG geforderte Mass für die Regelbauweise deutlich hinausgehen (E. 3.2). Eine Rücksichtnahme auf die Umgebung ist zwar bei einer Arealüberbauung durchaus auch eine notwendige Voraussetzung, macht indes die gelungene Gestaltung der Arealüberbauung als einer solchen nicht etwa überflüssig. Eine gute Einordnung und Gestaltung mit Bezug auf die bestehende Arealüberbauung wird für das geplante Haus D weder durch das Fachgutachten aufgezeigt noch ist solches anderweitig ersichtlich (E. 4.3.1). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 2

Die Baugrundstücke liegen gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maur vom 19. März 2010 (BZO) teilweise in der Wohnzone W1 und teilweise in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2. Die Beschwerdeführerin plant die Erweiterung der bestehenden Arealüberbauung G aus dem Jahr 1983 auf den Grundstücken Kat.-Nr. 01, 02, 03, 04 und 05 an der E-Strasse. Die bestehende Arealüberbauung umfasst fünf Mehrfamilienhäuser mit Schrägdächern. Die Häuser bilden drei Zeilen, die mit der Giebelseite parallel zur E-Strasse platziert sind. Die nun als Erweiterung der Arealüberbauung geplanten Häuser sollen leicht (Häuser A und B) bzw. stark abgewinkelt (Haus D) zu den bestehenden Gebäuden zu stehen kommen und weisen Flachdächer auf.

E. 3.1

Arealüberbauungen im Sinn von §§ 69–73 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (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 Geschosshöhe und der zulässigen Ausnutzung von der Regelbauweise abweichen (vgl. § 72 Abs. 1 PBG). Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Maur macht von dieser Möglichkeit Gebrauch: Gemäss Art. 25 ff. BZO gelten für Arealüberbauungen Erleichterungen hinsichtlich der Geschosshöhe, der Ausnutzung, der Gebäudelänge und der Ausnutzungsverschiebungen.

E. 3.2

Im Gegenzug – als Ausgleich für die Privilegierungen nach § 72 Abs. 1 PBG, welche sich vorliegend in den genannten BZO-Bestimmungen manifestiert haben – stellt § 71 PBG besondere Anforderungen an die Gestaltung und die Einordnung, welche über das in § 238 Abs. 1 PBG geforderte Mass für die Regelbauweise deutlich 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.

E. 3.3

§ 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 (insbesondere Geschosshöhe; Gebäudehöhe; Ausnützung) durch die Vorgaben von § 71 PBG (insbesondere besonders gute Gestaltung; Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung) kompensiert (BGr, 10. August 2016, 1C_313/2015, 1C_317/2015, E. 4.1). Die kommunalen Behörden dürfen damit von Gesetzes wegen eine Arealüberbauung nur bewilligen, wenn diese selbst sowie ihr Umschwung besonders gut gestaltet sind, und sie müssen dies anhand der in § 71 Abs. 2 PBG genannten Kriterien prüfen; insoweit verfügen die Gemeinden über keinerlei Autonomie. Bei der Frage dagegen, ob diese Merkmale im Einzelfall eingehalten sind oder nicht, steht der rechtsanwendenden Gemeindebehörde ein gewisser Spielraum zu. Bei den im Gesetz genannten Beurteilungskriterien handelt es sich weitgehend um unbestimmte Rechtsbegriffe, die eine Wertung erlauben. Die Gerichte haben eine vertretbare Einschätzung hinsichtlich der Beziehung einer geplanten Arealüberbauung zum Ortsbild, hinsichtlich der Qualität der Bauten, der Umgebungsanlagen usw. zu respektieren und dürfen nicht ihre eigene Einschätzung an die Stelle einer mit dem Gesetzeszweck ebenfalls zu vereinbarenden Lösung setzen (BGr, 9. Juli 2018, 1C_92/2018, E. 3.5).

E. 4.1

Der Gemeinderat Maur bejahte die Bewilligungsfähigkeit unter Auflagen, mit Hinweis auf das eingeholte Fachgutachten vom 22. Januar 2020, mit welchem dem Bauvorhaben eine gute Einordnung im Sinne von § 71 PBG grundsätzlich attestiert worden sei.

E. 4.2

Entgegen dem Gemeinderat Maur verneinte das Baurekursgericht im angefochtenen Entscheid die Voraussetzungen für eine Arealüberbauung. Dieser gerichtlichen Beurteilung

liegt unter anderem ein Augenschein zugrunde, den die Abteilung am 2. Februar 2021 durchgeführt hatte. In diesem Zusammenhang ist entgegen der Beschwerdeführerin nicht zu beanstanden, dass der Abteilungspräsident nach der Beratung die vorläufige Einschätzung der Sach- und Rechtslage erläutert hat. Solches erfolgt mit Blick auf allfällige einvernehmliche Lösungen regelmässig und ist zulässig. Die Gutheissung des Nachbarrekurses erfolgte im angefochtenen Entscheid im Wesentlichen mit folgender Begründung: Nach Auffassung des Baurekursgerichts fehlt es den neu geplanten drei Häusern an der erforderlichen besonders guten Einordnung in die bestehende Arealüberbauung. Betreffend das Haus D erkennt die Vorinstanz, abgesehen von der Lage, keine Berührungspunkte zu den bestehenden Arealbauten; das Haus übernehme weder die Geschossigkeit noch die räumliche Ausrichtung der bestehenden Bauten, verfüge über ein Flachdach, verzichte auf auskragende Balkone und wirke konzeptlos platziert. Das Gutachten befasse sich kaum mit dem Bezug des Hauses D zur bestehenden Arealüberbauung und sei deshalb lückenhaft. Bezüglich der Häuser A und B beanstandet das Baurekursgericht namentlich deren abgewinkelte Platzierung zu den bestehenden Bauten sowie den fehlenden Bezug der unruhigen Fassaden zu den klar und einheitlich gestalteten Südfassaden der bestehenden Bauten; ein Zusammenhang der gesamten im Arealperimeter liegenden Überbauung sei kaum erkennbar. Schliesslich beanstandet das Baurekursgericht die vorgesehene Umgebungsgestaltung. Insgesamt sei die Beurteilung des Gemeinderats Maur, wonach das Bauvorhaben die Anforderungen von § 71 Abs. 1 und 2 PBG erfülle, nicht nachvollziehbar.

E. 4.3

Die Beschwerde befasst sich vorab mit Haus D und zitiert dazu namentlich aus der mit dem Baugesuch eingereichten Dokumentation der Projektverfasserin.

E. 4.3.1

Es versteht sich von selbst, dass es sich bei dieser Dokumentation der Projektverfasserin um Parteivorbringen handelt, denen nur ein untergeordneter Beweiswert zukommt. Auch trifft es entgegen der (sinngemässen) Behauptung der Beschwerdeführerin nicht zu, dass der gesamte Inhalt dieser Dokumentation durch den Hinweis auf S. 4 des Fachgutachtens bestätigt worden wäre. Abgesehen davon werden auch in den von der Beschwerdeführerin wiedergegebenen Zitaten aus der Dokumentation der Projektverfasserin kaum gestalterische Bezüge zwischen Haus D und der bisherigen Arealüberbauung aufgezeigt. Im Wesentlichen wird darin lediglich darauf hingewiesen, dass das Haus D eine bauliche Lücke in der aktuellen Bebauungsstruktur fülle. Es ist offenkundig, dass allein die Lückenfüllung keine besonders gute Gestaltung zu begründen vermag. Bezüglich des Hauses D wird denn auch eingeräumt, dass es in seinen Dimensionen eher den Häusern an der H-Strasse (ausserhalb des Perimeters) entspreche. Eine Rücksichtnahme auf die Umgebung ist zwar bei einer Arealüberbauung durchaus auch eine notwendige Voraussetzung (vgl. VGr, 18. Januar 2018, VB.2017.00308, E. 4.5.1), macht indes die gelungene Gestaltung der Arealüberbauung als einer solchen nicht etwa überflüssig. Eine gute Einordnung und Gestaltung mit Bezug auf die bestehende Arealüberbauung wird für das geplante Haus D weder durch das Fachgutachten aufgezeigt, noch ist solches anderweitig ersichtlich. Auch die mit der Replik eingereichte Visualisierung vermag einen gelungenen Bezug von Haus D zur bestehenden Arealüberbauung nicht aufzuzeigen. Das Doppel Einfamilienhaus wird vielmehr ohne einen wahrnehmbaren Bezug quer ans Ende der bestehenden Arealüberbauung platziert.

E. 4.3.2

Wohl trifft es zu, dass von einem durch die Behörde eingeholten Gutachten nicht grundlos abgewichen werden kann. Gründe für ein Abweichen liegen indes namentlich vor, wenn das Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält oder wenn die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten als zweifelhaft erscheint (VGr, 11. August 2016, VB.2016.00012, E. 2.3; BGE 136 II 539 E. 3.2; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 146 f.; Regina Kiener/Bernhard Rüttsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. A., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 775). Wie gesehen sind solche Gründe für ein Abweichen vom Gutachten vorliegend zu bejahen. Bei der gegebenen Sachlage hat das Baurekursgericht – entgegen der Rüge der Beschwerdeführerin – zu Recht angenommen, das Gutachten sei bezüglich des Hauses D lückenhaft. Die Schlussfolgerung des Gutachters, wonach die Harmonie mit der bestehenden Arealüberbauung positiv beurteilt werden könne, ist nicht nachvollziehbar und widerspricht der Sachlage.

E. 4.3.3

Die Beurteilung der Gestaltung durch die Baubewilligungsbehörde fusst unmittelbar auf dieser unzutreffenden Schlussfolgerung des Gutachters. Damit hat die Baubehörde dem Projekt die erforderliche gute Gestaltung für Arealüberbauungen zu Unrecht und in Überschreitung ihres Ermessensspielraums attestiert. Das Bauprojekt ist als Erweiterung der Arealüberbauung nicht bewilligungsfähig. Folglich hat das Baurekursgericht seine Kognition entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht überschritten und verletzt der angefochtene Entscheid die Gemeindeautonomie der Gemeinde Maur nicht. Die angefochtene Aufhebung der rechtswidrigen Baubewilligung durch das Baurekursgericht ist als rechtskonform zu beurteilen, was zur Abweisung der Beschwerde führt.

E. 5

Entsprechend dem Prozessausgang sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Zudem ist sie zur Entrichtung einer Parteientschädigung an den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 2'500.-.

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