

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00301 vom 2. März 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-03-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00301

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00301 du 2 mars 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00301 del 2 marzo 2023

Regeste

Baubewilligung | Aufhebung der Bauverweigerung für den Neubau von drei Einfamilienhäusern durch das Baurekursgericht; Einordnung und Gestaltung. Verfahrensvereinigung (E. 1.2). Beschwerdelegitimation der Gemeinde (E. 1.3). Nach § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung, zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Dabei ist die Nah- und die Fernwirkung nicht nur bezüglich der unmittelbaren, sondern auch unter Einbezug der weiteren Umgebung zu beurteilen. Ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, hat nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (E. 3.1). Ermessen der Gemeinde (E. 3.2). Den Gemeinden steht es im Bereich normaler Wohnzonen nicht zu, über § 238 PBG hinausgehende gestalterische Vorschriften zu erlassen (E. 5.2). Wie der verwaltungsgerichtliche Augenschein gezeigt hat, präsentiert sich das Quartier als baulich sehr vielgestaltig; es lässt sich nicht von einem einheitlichen Quartierbild sprechen. Verschiedene Gebäude enthalten mehrere Wohneinheiten und auch die Gartengestaltung bzw. die Begrünung erweisen sich als uneinheitlich (E. 5.3.2). Das Bauvorhaben mit den drei Baukörpern bringt ein neues Gestaltungselement in das Quartier ein, die neue Formensprache führt jedoch nicht dazu, dass die Einordnung als unbefriedigend qualifiziert werden müsste (E. 5.3.4 f.). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2022.00301 VB.2022.00320 Urteil der 1. Kammer vom 2. März 2023
Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichter José Krause, Ersatzrichter Christian Mäder, Gerichtsschreiberin Regina Meier. In Sachen Aus VB.2022.00301 Gemeinde Zumikon, vertreten durch RA X, Aus VB.2022.00320 1. Y, 2. Z, 3. D, 4. E, alle vertreten durch RA F und/oder RA G, Beschwerdeführende, gegen Aus VB.2022.00301 und VB.2022.00320 Baukonsortium N-Strasse, bestehend aus: 1. H AG, 2. I AG, 3. J, alle vertreten durch RA K, Beschwerdegegnerschaft, und Aus VB.2022.00301 1. Y, 2. Z, 3. D, 4. E, alle vertreten durch RA F und/oder RA G, 5. Mitbeteiligte 5–11, 6. L, vertreten durch RA M, 7. Mitbeteiligte 13–14, Aus VB.2022.00320 Gemeinderat Zumikon, vertreten durch RA X, Mitbeteiligte, betreffend

Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Gemeinderat Zumikon verweigerte dem Baukonsortium N-Strasse, bestehend aus der H AG, der I AG sowie J, am 14. Juli 2021 die Baubewilligung für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses Vers.-Nr. 01 und den Neubau von drei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der N-Strasse 03 in Zumikon. Gemäss den Erwägungen erfolgte der Bauabschlag einzig aufgrund der ungenügenden Einordnung des Projekts im Sinn von § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). "Für den hypothetischen Fall einer Aufhebung der Verweigerung sowie des Vorliegens einer rechtskräftigen Bewilligung" prüfte der Gemeinderat das Vorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den weiteren massgebenden Vorschriften, bejahte dies und statuierte "subsidiär, eine rechtskräftige Baubewilligung vorausgesetzt", verschiedene Nebenbestimmungen. II. Hiergegen erhob das Baukonsortium N-Strasse Rekurs beim Baurekursgericht und beantragte, der Gemeinderat sei – unter Aufhebung des Beschlusses vom 14. Juli 2021 – einzuladen, die nachgesuchte Baubewilligung zu erteilen. In der Folge wies das Gericht Dritte darauf hin, dass sie ein Begehren um Teilnahme am Rekursverfahren stellen könnten, wovon 15 Nachbarn Gebrauch machten und sich zur Sache vernehmen liessen. Nach Durchführung eines doppelten Schriftenwechsels führte das Baurekursgericht am 15. März 2022 einen Augenschein durch. Mit Entscheid vom 12. April 2022 hiess das Gericht den Rekurs gut, hob den angefochtenen Gemeinderatsbeschluss vom 14. Juli 2021 auf und lud den Gemeinderat ein, die nachgesuchte Baubewilligung zu erteilen. III. A. Mit Beschwerde vom 20. Mai 2022 (VB.2022.00301) liess der Gemeinderat namens der Gemeinde Zumikon dem Verwaltungsgericht beantragen: "1. Die Beschwerde sei gutzuheissen.

E. 1.1

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

E. 1.2

Die Beschwerden richten sich gegen denselben Entscheid des Baurekursgerichts, betreffen den gleichen Sachverhalt und werfen die nämlichen Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich daher aus prozessökonomischen Gründen, die Verfahren zu vereinigen (§ 71 VRG in Verbindung mit Art. 125 lit. c der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008; vgl. auch Martin Bertschi/Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 4-31 N. 50 ff.).

E. 1.3

Gemäss § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 VRG sind Gemeinden zur Beschwerde legitimiert, wenn sie durch die Anordnung wie eine Privatperson berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben (lit. a), die Verletzung von Garantien rügen, die ihnen die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt (lit. b) oder bei der Erfüllung von gesetzlichen Aufgaben in ihren schutzwürdigen Interessen anderweitig verletzt sind, insbesondere bei einem wesentlichen Eingriff in ihr Finanz- oder Verwaltungsvermögen (lit. c). Unabhängig von den finanziellen Auswirkungen des Entscheids anerkennt das Bundesgericht die Legitimation des Gemeinwesens, wenn dieses in spezifischen eigenen Sachanliegen qualifiziert betroffen ist, was der Fall ist, wenn der angefochtene Hoheitsakt wesentliche öffentliche Interessen in einem Politikbereich betrifft,

der dem Gemeinwesen zur Regelung zugewiesen wurde (VGr, 14. März 2019, VB.2018.00384, E. 1.2.1; Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 107). Das allgemeine Interesse an der richtigen Rechtsanwendung verschafft dem Gemeinwesen noch keine Beschwerdebefugnis (BGE 136 II 383 E. 2.4). Die Beschwerde führende Gemeinde Zumikon rügt, dass das Baurekursgericht mit dem angefochtenen Entscheid ihre Autonomie missachtet habe. Die Anwendung der Gestaltungsnorm von § 238 PBG verlangt nach einer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und räumt den Gemeinden insoweit einen qualifizierten Beurteilungsspielraum ein. Zudem macht die Beschwerdeführerin die Missachtung von Art. 3 Abs. 2 Satz 2 ihrer Bau- und Zonenordnung vom 6. März 2018 (BZO) und damit ihres kommunalen Rechts geltend. Ob die beanspruchte Autonomie tatsächlich besteht und im konkreten Fall verletzt wurde, ist keine Frage des Eintretens, sondern der materiellen Beurteilung der Beschwerde (vgl. BGr, 22. November 2012, 8C_500/2012, E. 2.2.2; BGE 135 I 43 E. 1.2).

E. 1.4

Die privaten Beschwerdeführenden sind Eigentümer von Liegenschaften in der unmittelbaren Umgebung des Baugrundstücks. Durch die Errichtung der drei Neubauten im Sichtbereich werden sie in ihren schutzwürdigen Interessen berührt, weshalb sie kraft § 338a PBG ebenfalls zur Beschwerde legitimiert sind.

E. 1.5

Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf beide Beschwerden einzutreten. 2.

E. 2

Demgemäss sei der angefochtene Rekursentscheid vom 12. April 2022 aufzuheben ... und der erstinstanzliche Gemeinderatsbeschluss vom 14. Juli 2021 sei vollumfänglich zu bestätigen, unter gleichzeitiger Neuverlegung der vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen ...

E. 2.1

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 02 mit einer Fläche von 1'369 m² liegt an der Verzweigung N-Strasse/O-Strasse/P-Weg und fällt von Norden nach Süden um über 8 m ab. Gemäss Bau- und Zonenordnung ist die Parzelle samt dem näheren Umfeld der Zone W2/25 zugeteilt. Westlich von ihr ist zudem grossflächig die Festlegung "hoher Grünanteil" vermerkt. Das streitbetroffene Projekt besteht aus drei Flachdachbauten mit zwei Vollgeschossen und einem anrechenbaren Dachgeschoss. Die beiden talseitigen Wohnhäuser A und B sind rechteckig, das bergseitige Haus C – aufgrund des gegenüber dem P-Weg einzuhaltenden Wegabstands – trapezförmig. Die drei Gebäude sind mit ihrer Längsseite auf die N-Strasse ausgerichtet und weisen untereinander einen Gebäudeabstand von je 7 m auf. Die Breitseite der drei Häuser misst je 7,24 m; die Längsseite der Gebäude A und B beträgt 14,65 m, jene des trapezförmigen Hauses C 15,18 m bzw. 13,22 m. Die Geschosshöhen belaufen sich einheitlich auf je 2,80 m. Wegen vorbestehender Aufschüttungen treten die Häuser gegenüber dem ursprünglich gewachsenen Terrain teilweise bis gut 9 m hoch in Erscheinung.

E. 2.2

Streitgegenstand bildet einzig die Frage, ob sich das Bauvorhaben rechtsgenügend in die bauliche Umgebung einordnet oder nicht. Für den Fall, dass dies – entgegen der Auffassung

des Gemeinderats – zutrifft, wird das Projekt im baurechtlichen Entscheid vom 14. Juli 2021 auf seine Verträglichkeit mit den übrigen massgebenden Normen überprüft. Darin kommt die Behörde zum Schluss, dass das Vorhaben – unter Nebenbestimmungen – im Fall von dessen befriedigender Einordnung bewilligungsfähig ist.

E. 3

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWSt.) zu Lasten der Beschwerdegegnerschaft." In verfahrensrechtlicher Hinsicht wurde die Durchführung eines Augenscheins beantragt. Die Vernehmlassung des Baurekursgerichts vom 22. Juni 2022 lautet auf Abweisung der Beschwerde. Den nämlichen Antrag – unter Zusprechung einer Parteientschädigung – liess am 4. Juli 2022 das Baukonsortium N-Strasse stellen. Mit Replik vom 12. September 2022 beharrten die Beschwerdeführenden auf ihren Anträgen und verlangten die Vereinerung des Verfahrens mit dem Prozess VB.2022.00301. Schliesslich hielt das Baukonsortium N-Strasse mit Duplik vom 19. bzw. 26. September 2022 an seinen Anträgen fest. C. Am 30. Januar 2023 führte das Verwaltungsgericht einen Augenschein durch. Auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids, die Parteivorbringen sowie die Feststellungen des Gerichts am Augenschein wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Urteilsgründen zurückgekommen. Die Kammer erwägt:

- 1.

E. 3.1

Nach § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung, zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Dabei ist die Nah- und die Fernwirkung nicht nur bezüglich der unmittelbaren, sondern auch unter Einbezug der weiteren Umgebung zu beurteilen (VGr, 14. März 2019, VB.2018.00384, E. 3.2; 30. November 2017, VB.2017.00102, E. 4.2; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Zürich 2019, S. 814 f.). Ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, hat nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 8.1 mit weiteren Hinweisen).

E. 3.2

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 (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00059, E. 5.2). Das Bundesgericht hielt in seinem Entscheid 1C_358/2017 vom 5. September 2018 fest, dass entgegen der neueren verwaltungsgerichtlichen Praxis das Baurekursgericht nicht bereits von der kommunalen Anwendung von § 238 PBG abweichen darf, 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. Eine unbefriedigende Einordnung liegt nicht bereits dann vor, wenn in einer relativ einheitlichen Überbauung neue Elemente wie andersartige Baumaterialien, Kubaturen oder Dachformen verwendet werden. Vielmehr kann von einem Einordnungsmangel erst dann gesprochen werden, wenn eine Baute gegenüber ihrem Umfeld hinsichtlich der prägenden Merkmale in einen störenden Widerspruch tritt (VGr, 26. August 2021, VB.2021.00123, E. 6.1.2; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 815 f.).

E. 4.1

Das Baurekursgericht hielt fest, dass sich westlich des Baugrundstücks grosse Parzellen mit voluminösen Gebäuden vorfänden, deren Ausmasse von der Strasse her wegen der grosszügigen Begrünung nicht genau ersichtlich seien. Die Mehrheit der Grundstücke sei mit grossen Bäumen bestockt; in nördlicher Richtung stosse das Quartier an einen Wald an. Alter und Stil der Häuser variierten stark. Südöstlich des Baugrundstücks befänden sich mehrere neuere Bauten auf etwas kleineren Parzellen, die weniger üppig bepflanzt und weitgehend terrassiert seien. Die Abstände zwischen den Gebäuden seien unterschiedlich, insgesamt aber ebenfalls grosszügig. Für die ortsbauliche Beurteilung komme es vor allem auf diejenigen Nachbarbauten an, die zusammen mit dem Baugrundstück gesehen würden. Soweit ein optischer Zusammenhang von Grundstücken an der N-Strasse und insbesondere bei der Kreuzung zur O-Strasse bestehe, wiesen die betreffenden Gebäude nicht nur einen anderen Baustil und teilweise ein späteres Baujahr auf, sondern seien auch kleiner und stünden näher beieinander als die Gebäude im nordwestlichen Teil des Quartiers P. Zudem sei die Durchgrünung zumindest von der N-Strasse her gesehen bescheidener. Dieses Bebauungsmuster setze sich in südlicher Richtung fort. Wenn der Gemeinderat das Erscheinungsbild des Bauvorhabens von der N-Strasse her beanstande, gelte es dem entgegenzuhalten, dass von dort her betrachtet das Quartierbild mit grossen Parzellen und Gebäudeabständen wenig ausgeprägt sei. Vielmehr trete ein heterogenes Wohnquartier mit unterschiedlichen Baustilen ohne einheitliches Überbaumungsmuster in Erscheinung. Anlässlich der Revision der Bau- und Zonenordnung im Jahr 2018 hätte es der Gemeinde freigestanden, Vorschriften bezüglich der Platzierung der Gebäude oder deren Dichte und Höhe zu statuieren. Nachdem sie dies unterlassen habe, gehe es nicht an, einem Projekt, das alle massgebenden Vorschriften respektiere, die befriedigende Gestaltung abzusprechen. Daran ändere auch Art. 3 Abs. 2 Satz 2 BZO nichts, wonach ein besonderes Augenmerk auf eine stimmige Körnung der Bauten und ein durchgrüntes Erscheinungsbild der

Wohnquartiere zu legen sei. Hierbei handle es sich nämlich nur um eine Konkretisierung von § 238 PBG. Schliesslich erweise sich die von den Beigeladenen erhobene Rüge einer "überhohen bzw. turmähnlichen Erscheinung" der projektierten Gebäude als unbegründet. Denn die zulässigen Gebäudehöhen würden eingehalten und von einem Missverhältnis der Proportionen könne nicht gesprochen werden.

E. 4.2

Die Beschwerde führende Gemeinde Zumikon hält dem Rekursentscheid entgegen, dass die Bauherrschaft durch den Bauabschlag bei der Realisierung der zulässigen Ausnützung von 352,25 m² nicht eingeschränkt werde. Sie habe jedoch den Quartiercharakter zu berücksichtigen, der durch vergleichsweise grosse Gebäudevolumina, erhebliche Abstände zwischen den einzelnen Baukörpern und eine üppige Durchgrünung geprägt sei. Im streitbetreffenen Quartier P finde ein stetiger baulicher Generationenwechsel in unterschiedlichster Formensprache statt, was jedoch nicht als anspruchslose Architektur bezeichnet werden und zur Anlegung eines tiefen Massstabs an die befriedigende Einordnung führen dürfe. Das Baugrundstück befinde sich an ortsbaulich exponierter Hanglage und sei üppig durchgrünt. Mit der strittigen Überbauung entstünde an dieser Stelle eine neue, überaus dominante, unpassende und das Ortsbild erheblich beeinträchtigende Situation, welche durch die baubedingt erforderliche Entfernung der dichten Vegetation noch verstärkt würde. Während die umliegenden Gebäude auf der Nordseite der Grundstücke angeordnet seien und die Ausnützung auf ein einzelnes Objekt konzentriert werde, was zu einem lockeren Bebauungsmuster mit zumeist grosszügigen Gärten auf der Südseite führe, hätte das umstrittene Projekt eine Verteilung der Kubatur über das gesamte Grundstück zur Folge. Dadurch entstünde eine Insel mit kleinen, kasernenartig anmutenden Baukörpern. Die vorgesehene Terrainanpassung und die Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhe verstärkten das quartierfremde Erscheinungsbild. Beim Haus A an der N-Strasse sei das Terrain massiv aufgeschüttet worden und eine 3 m hohe Stützmauer geplant, wodurch das Gebäude gleichsam auf ein Podest zu stehen käme. Das Baurekursgericht habe Art. 3 Abs. 2 Satz 2 BZO zu Unrecht als bedeutungslose Konkretisierung von § 238 PBG betrachtet. Vielmehr habe die Gemeinde damit eine Norm zur "ortsbauliche(n) Grundhaltung" erlassen. Die darin verlangte stimmige Körnung der Bauten und Bewahrung eines durchgrüntes Erscheinungsbildes lasse das Projekt offensichtlich vermissen. Die privaten Beschwerdeführer schliessen sich diesen Rügen im Wesentlichen an, dies auch in ihrer Stellungnahme zum Rechtsmittel der Gemeinde. Zudem werfen sie dem Baurekursgericht vor, dass es zu Unrecht vom schlüssigen Gutachten abgewichen sei, das die Gemeinde von Architekt Q eingeholt habe. Auch wenn die Vorinstanz zutreffend auf die heterogene Architektur im Quartier P hingewiesen habe, sei dieses mit Bezug auf Dichte, Durchgrünung und Anordnung der Gebäude homogen. Wie der Experte zu Recht festgestellt habe, würde das streitbetreffene Projekt zu einer unüblichen Kleinteiligkeit bzw. unüblichen Dichte innerhalb des Baugrundstücks führen, und dies erst noch an einer exponierten Lage. Indem das Baurekursgericht nicht dargelegt habe, inwiefern von der Baubehörde der bei der Anwendung von § 238 Abs. 1 PBG zustehende Ermessensspielraum überschritten worden sei, habe es die Gemeindeautonomie verletzt.

E. 4.3

Die Beschwerdegegner erblicken darin eine paradoxe Situation, dass ihnen die Realisierung von zu kleinen Einfamilienhäusern auf dem Baugrundstück vorgeworfen werde. Die

Bauverweigerung sei umso weniger verständlich, als der Gemeinderat unlängst die Erstellung von je drei Mehrfamilienhäusern auf den Parzellen Kat.-Nrn. 04 und 05 bewilligt habe, die vergleichbare oder nur wenig grössere Abstände untereinander aufwiesen. Eine Bauverweigerung setze einen konkreten Einordnungsmangel voraus, indem bei objektiver Betrachtung ein störender Widerspruch oder sonst ein stossender Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter zu beklagen sei. Weil es an solchen Merkmalen hier fehle, falle ein störender Widerspruch von vornherein ausser Betracht. Mit einem Anteil von 57 % der Grundfläche sei das Baugrundstück auch künftig hinreichend begrünt. Wie die Beschwerdeführerin einräume, sei die Umgebung mit einem Nebeneinander von verschiedener Architektur und Kubatur im Umbruch. Damit stehe jedoch die gleichzeitig aufgestellte Behauptung in Widerspruch, dass das Quartier durch offensichtliche Strukturmerkmale geprägt sei, die es zu erhalten gelte. Wegen der überalterten Bausubstanz, des Verdichtungspotenzials und des anstehenden Generationenwechsels werde sich das Quartier auch künftig ändern. Für die Erhaltung der heutigen, gewucherten Bepflanzung bestehe keine Rechtsgrundlage. In der Umgebung fänden sich auch andere Gebäude, die geringe Abstände zueinander aufwiesen; mit der baulichen Entwicklung am P dürften solche Konstellationen noch zunehmen. Wenn die Gemeinde darauf verzichtet habe – wie etwa zur Lage der Gebäude – einschränkende Bauvorschriften zu erlassen, dürfe sie ein vermeintlich erwünschtes Bebauungsmuster nicht mittels § 238 Abs. 1 PBG erzwingen. Sodann könne von einer extensiven Auslegung der möglichen Höhenentwicklung keine Rede sein. Der Gemeinderat habe mit den erteilten Baubewilligungen eine Terrassierung am P zugelassen, womit Ersatzneubauten den Terrainverhältnissen entsprechend realisiert werden dürften. Zu Unrecht berufe sich die Beschwerdeführerin auf Art. 3 Abs. 2 Satz 2 BZO, denn § 238 Abs. 1 PBG lasse für eine damit statuierte allgemeine Verschärfung der gebotenen Einordnung keinen Raum. Wenn der Gemeinderat die Schaffung einer Quartiererhaltungszone im Quartier P als mit der Eigentumsgarantie unvereinbar würdige, dürfe er erst recht nicht im Einzelfall die Beibehaltung der angeblich angestammten ortsbaulichen Struktur verlangen.

E. 5.1

Vorliegend kommt mit Bezug auf die Gestaltung des Bauvorhabens Abs. 1 von § 238 PBG zur Anwendung, der eine befriedigende Einordnung verlangt. Die in Abs. 2 derselben Bestimmung für Bauwerke in der Nachbarschaft von Objekten des Natur- und Heimatschutzes statuierten höheren Anforderungen fallen hier ausser Betracht. Sodann gilt es zu beachten, dass die Ausmasse einer Baute und deren Positionierung auf dem Grundstück im Wesentlichen durch die Baubeschränkungsnormen und Nutzungsziffern bestimmt werden. Werden diese Vorschriften eingehalten, ist bei der Anwendung der Gestaltungsvorschrift von § 238 PBG als zusätzliche Eigentumseinschränkung eine gewisse Zurückhaltung geboten. So schützt diese Vorschrift beispielsweise weder vor einer Einschränkung der Aussicht noch vor zusätzlichem Schattenwurf und Lichtentzug (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 812 f.). Wie von der Vorinstanz zutreffend festgehalten, hat die Gemeinde Zumikon anlässlich der Revision ihrer Bau- und Zonenordnung im Jahr 2018 in Bezug auf das streitbetroffene Quartier P bewusst auf die Schaffung von ästhetisch motivierten Eigentumsbeschränkungen – wie z. B. die Festsetzung einer Quartiererhaltungszone, Vorschriften zur (nord-/südseitigen) Positionierung von Gebäuden auf dem Grundstück oder zur Einhaltung eines Grünflächenanteils – verzichtet. Wenn Art. 3 Abs. 2 Satz 2 BZO festhält, dass besonderes Augenmerk auf die stimmige Körnung der Bauten und ein durchgrüntes Erscheinungsbild der Wohnquartiere gelegt werde, so

werden damit Kriterien erwähnt, die ohnehin Teil der bei Prüfung der gemäss § 238 Abs. 1 PBG massgeblichen Aspekte bilden. Diese kommunale Bestimmung hat keine selbständige Bedeutung, sondern konkretisiert lediglich § 238 PBG. Das vom Gemeinderat am 30. Mai 2022 verabschiedete und ab 1. Juli 2022 verbindliche Merkblatt Gestaltungskriterien gemäss Art. 3 BZO mag der Gemeinde als Richtlinie zur Auslegung von § 238 PBG dienen, ist auf vorliegende Bewilligung vom 14. Juli 2021 aber jedenfalls nicht anzuwenden. Überdies steht es den Gemeinden im Bereich normaler Wohnzonen nicht zu, über § 238 PBG hinausgehende gestalterische Vorschriften zu erlassen (VGr, 8. Februar 2018, VB.2017.00615, E. 2.4.4).

E. 5.2

Die Beschwerdeführenden stellen – nach den Akten zu Recht – nicht in Abrede, dass die Gestaltung des streitbetreffenen Vorhabens als solches rechtsgenügend ist. Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens bildet einzig die Frage, ob der Bezug der drei projektierten Einfamilienhäuser zur baulichen Umgebung als befriedigend qualifiziert werden kann.

E. 5.3.1

Als für die Beurteilung der rechtsgenügenden Einordnung des Bauvorhabens massgebendes bauliches Umfeld ist vorab die unmittelbare Nachbarschaft an der N-Strasse zu betrachten, sodann der Bereich zwischen dem talseitigen Arm der P-Strasse bis zur Einmündung der N-Strasse und dem östlichen Bogen der P-Strasse bis zum Kehrplatz im bergseitigen Bereich. Dementsprechend hat sich der Augenschein des Verwaltungsgerichts – im Einverständnis mit den Parteien – auf das genannte Gebiet beschränkt. Das Gelände steigt im Wesentlichen von Süden nach Norden an. Das Baugrundstück Kat.-Nr. 02 befindet sich nördlich der N-Strasse und eine Bautiefe unterhalb des bergseitigen Strangs der P-Strasse im oberen Teil des Quartiers und fast in der Mitte von dessen West-Ost-Ausdehnung. Aufgrund des abfallenden Geländes trifft es zu, dass die auf dem Baugrundstück projektierten Gebäude jedenfalls dann gut eingesehen werden können, wenn die Begrünung im Zug der Neuüberbauung beseitigt werden sollte. Allerdings lässt sich entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht von einer besonders prominenten Lage sprechen. Dies trifft wesentlich stärker zu für die Baute an der Strassenkreuzung P-Strasse/N-Strasse, für die Liegenschaften zwischen der P-Strasse und dem P-Weg sowie etwa auf den nordöstlichen Abschluss des Quartiers mit dem Grundstück Kat.-Nr. 06.

E. 5.3.2

Wie der Augenschein gezeigt hat, präsentiert sich das Quartier P als baulich sehr vielgestaltig. Zwar weisen die Beschwerdeführenden zu Recht darauf hin, dass die meisten Grundstücke eine stattliche Grösse aufweisen und mit grosszügigen Landhäusern überbaut sind; auch trifft es zu, dass die Liegenschaften überwiegend im bergseitigen Bereich angeordnet sind und der talseitige südliche Teil von grosszügigen Grünflächen dominiert wird. Allerdings ist dieses Strukturelement nicht einheitlich verwirklicht, sondern finden sich im Quartier auch kleinere Parzellen mit dementsprechend bescheidener dimensionierten Häusern, so namentlich im Geviert P-/R-/S-/N-Strasse. Neben diesen Abweichungen "nach unten" finden sich auch solche "nach oben"; so etwa haben mehrere Liegenschaften bergseitig des oberen Arms der P-Strasse bezüglich ihrer Dimensionierung mit Landhäusern oder Villen nur noch wenig gemein. Grosse Gegensätze zeigen sich ferner bezüglich Alter, Baustil und Kubatur der Gebäude. Neben Neubauten sind solche aus den 50er-Jahren des letzten Jahrhunderts vorzufinden, wobei meist typische Stilelemente aus

der betreffenden Epoche verwendet worden sind. Wie die Fotografien im verwaltungsgerichtlichen Augenschein-Protokoll zeigen, lässt sich in architektonischer Hinsicht nicht im Mindesten von einem einheitlichen Quartierbild sprechen; vielmehr findet sich eine ausgesprochen bunte Vielfalt von Strukturen. Auch handelt es sich nicht mehr um ein typisches Einfamilienhaus-Quartier; vielmehr enthalten äusserlich als Einfamilienhäuser erscheinende Gebäude mehrere Wohneinheiten. In einem besonders auffälligen Gegensatz zum Quartierbild erscheinen etwa die Liegenschaften auf Kat.-Nr. 07, auf Kat.-Nr. 08 und Kat.-Nr. 09. Wenn die Gemeinde die ausladenden Gärten im Südbereich der Grundstücke erwähnt, trifft diese Feststellung zwar in der Mehrheit der Fälle zu, doch wird auch dieses Element mehrfach in ausgeprägter Weise durchbrochen, so etwa beim Gebäude P-Strasse 010, bei den Parzellen T-Strasse 011 und 012, deren Südbereich grossteils als Garagenzufahrt versiegelt ist. Auffällig sind ferner die hohen Stützmauern entlang der P-Strasse; geradezu wuchtig wirkt diejenige auf dem Grundstück Kat.-Nr. 09, welche zudem der auffälligen Gestaltung des hinterliegenden Wohnhauses zusätzliche Dominanz verleihen. Auch in Bezug auf die Positionierung der Gartenbereiche (und damit zusammenhängend, der Bauten) auf den jeweiligen Grundstücken ist somit im Quartier P keine Homogenität zu verzeichnen. Was schliesslich die Begrünung des Quartiers betrifft, ist diese wohl insgesamt ausgeprägt, doch zeigen sich auch hier bei den einzelnen Grundstücken grosse Unterschiede bezüglich Art und Ausmass der Bepflanzung.

E. 5.3.3

Die knappe Stellungnahme des von der Gemeinde zur Beurteilung des Bauprojekts auf seine genügende Gestaltung und Einordnung in das bestehende Ortsbild hin beigezogenen Architekten Q kommt in sachverhältnismässiger Hinsicht zu vergleichbaren Feststellungen: Die Umgebung des Baugrundstücks sei geprägt von grossen Einfamilienhäusern, die sich an unterschiedliche Bautypologien anlehnen, sowie einer üppigen Durchgrünung. Die auf dieser Grundlage gezogene Schlussfolgerung des Architekten, das Bauprojekt erfülle die minimalen Anforderungen einer befriedigenden Einordnung im Sinn von § 238 PBG nicht, liegt einerseits nicht in seinem Zuständigkeitsbereich, sondern dem der Baubewilligungsbehörde, und ist andererseits nicht nachvollziehbar.

E. 5.3.4

Das Bauvorhaben mit den drei Baukörpern, deren Schmalseite 7,24 m und deren Gebäudeabstand zueinander 7,00 m beträgt, bringt nach zutreffender Auffassung der Beschwerdeführenden ein neues Gestaltungselement in das Quartier P. Der Wegabstand zum P-Weg beläuft sich auf 5 m. Der Strassenabstand gegenüber der N-Strasse beträgt – bedingt durch die entlang dieser verlaufende Baulinie – rund 7,50 m. Sodann entsprechen die Grenzabstände zu den nördlich und östlich anstossenden Parzellen mit 5 m dem von Art. 17 BZO vorgegebenen Mass. Aufgrund der früheren Aufschüttung mögen die drei Häuser vergleichsweise hoch erscheinen. Massgebend ist indessen, dass das Projekt die gemäss Art. 17 BZO erlaubte Gebäudehöhe von 6,50 m einhält, wie der baurechtliche Entscheid in lit. I der Erwägungen zutreffend festhält. Schliesslich verbleibt ein Grünflächenanteil von 57 %. Der gegenwärtige Baumbestand, der die Sicht auf das heute bestehende Wohnhaus auf dem Baugrundstück in erheblichem Ausmass verdeckt, ist zwar wie gesagt nicht geschützt, doch kann die Baubehörde über den von der Bauherrschaft gemäss Dispositiv Ziffer 1.4 des baurechtlichen Entscheids nachzureichenden Umgebungsplan, welcher den gemäss lit. q der Erwägungen statuierten Anforderungen zu genügen hat, auf die künftige Begrünung Einfluss nehmen.

E. 5.3.5

Die geschilderte dem Projekt innewohnende neue Formensprache führt entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden jedoch nicht dazu, dass die Einordnung als unbefriedigend qualifiziert werden muss. Die Aufteilung der zulässigen Baumasse auf drei einzelne Gebäude, die in baurechtskonformen Abständen zueinander und zu den Verkehrswegen wie den Nachbargrundstücken angeordnet werden sowie die erlaubte Gebäudehöhe ausschöpfen, schafft im massgebenden baulichen Umfeld, das nach dem in E. 5.3.2 Gesagten bereits heute ausgesprochen heterogen ist, keinen klaren oder störenden Widerspruch. Zwar dominieren nach wie vor grosszügige Einfamilienhäuser. Diese weisen aber unter sich eine überaus grosse Bandbreite bezüglich Alter, Stil, Formensprache und Umgebungsgestaltung auf. Daneben sind auch kleinere Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und geradezu herrschaftliche Anwesen vorzufinden. Schliesslich ist angesichts der jüngeren baulichen Entwicklung davon auszugehen, dass die vorstehend umschriebene architektonische Vielgestaltigkeit des Quartiers P – wohl mit jedem Ersatzbau – weiter zunehmen wird. Wie die Erfahrung zeigt, ist mit der Neuüberbauung eines Grundstücks auch regelmässig eine dichtere Ausnutzung bis zu dem gemäss Bau- und Zonenordnung zulässigen Höchstmass verbunden. Aus wirtschaftlichen Gründen weichen dabei grosszügige Einfamilienhäuser oft Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten. Die genannte Entwicklung wird noch begünstigt, wenn die Nutzungsplanung – wie dies vorliegend zutrifft – einer solchen Entwicklung keine über die allgemeine Gestaltungsvorschrift von § 238 PBG hinausgehenden Schranken setzt.

E. 5.4

Im Licht dieser Erwägungen ist dem Bauvorhaben eine zumindest befriedigende Einordnung zuzuerkennen. Das Bauprojekt beinhaltet neue Gestaltungselemente bezüglich der Kubatur; vor dem Hintergrund der heterogenen und keinesfalls einheitlichen Bebauung des Quartiers hält das Bauprojekt vor § 238 Abs. 1 PBG jedoch klarerweise stand. Durch die Bauverweigerung hat der Gemeinderat Zumikon sein Ermessen klarerweise überschritten. Die Beschwerden sind daher abzuweisen.

E. 6

Anzumerken bleibt, dass der Gemeinderat im baurechtlichen Entscheid vom 14. Juli 2021 zwar das Projekt wegen der von ihm für unbefriedigend qualifizierten Einordnung verweigert hat. Im Eventualstandpunkt – falls von einer befriedigenden Einordnung auszugehen wäre – hat er jedoch das Baugesuch umfassend geprüft und unter den erforderlichen Nebenbestimmungen bewilligt. Nachdem die im Rekursverfahren Beigeladenen ausschliesslich die Einordnungsfrage thematisiert haben, hat das Baurekursgericht folgerichtig von einer Rückweisung abgesehen, sondern den Gemeinderat eingeladen, die Baubewilligung zu erteilen. Auch vor Verwaltungsgericht haben die Beschwerdeführenden einzig die Rüge der unbefriedigenden Gestaltung erneuert, ohne anderweitige Einwände zu erheben.

E. 7

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der unterliegenden Gemeinde und den privaten Beschwerdeführenden je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Ihnen muss eine Parteientschädigung von vornherein versagt bleiben. Vielmehr sind sie je zur Hälfte zu verpflichten, der obsiegenden Bauherrschaft für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung im angemessenen

Umfang von (insgesamt) Fr. 3'500.- zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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