

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00359 vom 2. Februar 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-02-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00359

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00359 du 2 février 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00359 del 2 febbraio 2023

Regeste

Baubewilligung | Einordnung: Volumenverzicht. Nach ständiger Rechtsprechung kann in Ausnahmefällen gestützt auf § 238 PBG 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 (E. 4.2.1). Es ist im vorliegenden Fall eines Bauvorhabens in der Kernzone nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das Volumen des geplanten Gebäudes in Verbindung mit dem prägnanten Doppeldach als einen klaren und krassen Widerspruch zur – als kantonal und national bedeutendem Ortsbild – besonders wertvollen baulichen Umgebung qualifizierte (E. 4.2.5). Hinzu kommt, dass – worauf die Vorinstanz bereits zutreffend hinwies – es sich bei einem Doppeldach über einem einzigen, nur leicht gegliederten Gebäude nicht um eine herkömmliche Dachform im Sinn von Art. 12 Abs. 1 BZO handeln dürfte (E. 4.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Zürcher Heimatschutz ZVH, 2.1 C, 2.2 D,

E. 3

Die Vorinstanz hob die Baubewilligung mit der Begründung auf, dass die bewilligte Baute die Anforderungen an eine Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nicht erfülle. Bemerkungsweise führte sie zudem aus, die Rüge, dass die Baudirektion zu Unrecht eine Ausnahmegewilligung zur Beanspruchung des Gewässerraums erteilt habe, sei berechtigt.

E. 4

Die Beschwerdeführerinnen sind der Auffassung, dass sich die geplante Baute gut einordnet.

E. 4.1

Sie machen in diesem Zusammenhang zunächst eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Nachdem es die Beurteilung des Fachgutachtens der Firma M "Stellungnahme zur Einordnung des Bauprojekts in das Siedlungsbild" vom 22. Dezember 2020 wiedergegeben habe, führe das Baurekursgericht aus, es sei aufgrund der Erkenntnisse des Augenscheins zur Auffassung gelangt, dass die qualitativen Vorgaben, welche im betreffenden sensiblen

Gebiet in gestalterischer Hinsicht an einen Neubau zu stellen seien, mit dem vorliegend zu beurteilenden Bauvorhaben nicht annähernd erreicht würden. Diese Beurteilung stelle die Vorinstanz in den Raum, ohne sich mit den eingehenden Erwägungen der Baudirektion (ARE), des Gemeinderats und des Fachgutachters auseinanderzusetzen. Der durch Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV) gewährleistete Grundsatz des rechtlichen Gehörs garantiert den betroffenen Personen ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht im Verfahren. Sie sollen sich vor Erlass des Entscheids zur Sache äussern, erhebliche Beweise beibringen, an der Erhebung von Beweisen mitwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis äussern können. Die Behörde ist grundsätzlich verpflichtet, die ihr angebotenen Beweismittel abzunehmen, wenn sie zur Abklärung des Sachverhalts tauglich erscheinen. Sie hat die Vorbringen der Parteien tatsächlich zu hören, zu prüfen und in der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen (BGE 142 II 218 E. 2.3; 137 II 266 E. 3.2). Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht somit alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (BGE 143 V 71 E. 4.1). Die Begründung von Entscheiden muss gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. Dabei darf sich die Begründung auf jene Aspekte beschränken, die die Behörde aus sachlich haltbaren Gründen als wesentlich betrachtet (VGr, 4. Mai 2011, VB.2011.00023, E. 2.2). Nicht erforderlich ist deshalb, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 137 II 266 E. 3.2). Die Zusammenfassung des Gutachtens der Firma M durch die Vorinstanz zeigt auf, dass sich dieses zum Bauvorhaben durchaus kritisch stellt (vgl. E. 4.2.2). Mit der Tauglichkeit der Nebenbestimmungen der Baudirektion setzt sich die Vorinstanz sodann ausführlich auseinander. Die eigene Auffassung begründete sie konzis (a.a.O.). Es liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.

E. 4.2

Die geplante Baute hält die zulässigen Masse gemäss der BZO unbestrittenermassen ein.

E. 4.2.1

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 erzielt wird. Nach § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. In Kernzonen gelangen nach der Rechtsprechung die erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG zur Anwendung (VGr, 22. Oktober 2020, VB.2019.00133, E. 5.2; 23. April 2009, VB.2008.00552, E. 4.2 mit Hinweisen). Demnach müssen sich Bauten nicht nur befriedigend, sondern gut einordnen und ist eine besondere Rücksichtnahme erforderlich. 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. Die Frage, ob mit einem Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, ist nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu beurteilen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (zum Ganzen etwa VGr, 8. April 2021, VB.2020.00748, E. 4.2; 3. Dezember 2020, VB.2020.00388, E. 5.2). Bei der Anwendung von § 238 PBG verfügt die kommunale

Baubehörde aufgrund der offenen Formulierung über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt (VGr, 22. Oktober 2020, VB.2019.00133, E. 5.2 mit Hinweis; BGE 145 I 52 E. 3.6). Nach ständiger Rechtsprechung kann in Ausnahmefällen gestützt auf § 238 PBG 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. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts gewichtet das Legalitätsprinzip stark, weshalb die Anwendung einer Ästhetik- bzw. Schutzvorschrift nicht dazu führen darf, dass generell – etwa für ein ganzes Quartier – die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde. Nur ein krasses Missverhältnis der Proportionen oder die Rücksicht auf ein Schutzobjekt kann die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens verbieten (VGr, 16. November 2017, VB.2017.00338, E. 2.2; 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. 4.2.2

Das Gutachten der Fima M vom 22. Dezember 2020 kommt zum Schluss, dass eine gute Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG von der geplanten Baute nur knapp erfüllt werde. Es führt gewichtige Punkte an, die gegen eine gute Einordnung sprechen: Hervorgehoben wird die "hohe Firstlinie", die durch die starke geometrische Form des Doppelgiebels besonders betont werde. Im Ortsbild präsentiere sich diese hohe Firstlinie – vor allem in der Ansicht von Westen aus der N-Strasse, wo die Firstlinie des westlichen Baukörpers deutlich die Firste der dahinterliegenden Bebauung an der Gasse L-Weg überrage – als grenzwertig. Ausserdem führt das Gutachten aus, dass "Form, Staffelung und Gliederung der Baumasse" für eine "sehr gute Einordnung in die Situation nicht optimal gelungen" seien. Eine sorgfältige Planungskultur mit strukturierten Planungsprozessen wie Wettbewerben und kooperativen Verfahren trage anerkanntermassen massgeblich zur Qualitätssicherung und damit zur Baukultur bei. In dieser Hinsicht sei das Vorgehen mit einem Planerwahlverfahren, dessen Fokus auf der Wahl eines geeigneten Planers für eine eng gefasste Aufgabe liege, für die Suche nach einer ortsbaulich sehr guten Lösung suboptimal gewesen.

E. 4.2.3

Die Vorinstanz gelangte gestützt auf ihren Augenschein zur Auffassung, dass die qualitativen Vorgaben, welche im betreffenden sensiblen Gebiet in gestalterischer Hinsicht an einen Neubau zu stellen sind, mit dem vorliegend zu beurteilenden Bauvorhaben nicht annähernd erreicht würden. Insgesamt werde mit dem Bauvorhaben auf die umliegenden Schutz- bzw. Inventarobjekte nur unzureichend Rücksicht genommen. Die unbefriedigende Gesamtwirkung in sich und in Bezug auf das Ortsbild ergebe sich insbesondere aus dem Volumen des Bauvorhabens in Kombination mit der vorgesehenen Dachgestaltung. Obschon topografisch in einer Geländemulde gelegen, überrage das Bauvorhaben die umliegenden Bauten bei Weitem. Insbesondere mit Blick von der N-Strasse her werde deutlich, dass das Bauvorhaben in einem augenscheinlichen Missverhältnis zur umliegenden Umgebung stehe, auch wenn die massgeblichen Kernzonenvorschriften zur Dimensionierung eingehalten seien. Die vorgesehene Baute würde als herausragend

grösstes Gebäude in einem ansonsten homogenen, einheitlichen Ortsbild in Erscheinung treten. Soweit versucht werde, mit der Dachgestaltung die Gebäudegrösse des Neubaus zu kaschieren, gelinge dies nicht. Die Dachgestaltung mit dem geplanten Doppelgiebel – dessen Zulässigkeit unter dem Gesichtswinkel von Art. 12 Abs. 1 BZO im Übrigen zumindest Fragen aufwerfe – erweise sich als atypisches Element im baulichen Umfeld. Die Anlehnung an den Bestand, welche damit gesucht werde, sei nur eine scheinbare. Im Unterschied zur bestehenden Baute, die sich aus einer Scheune und einer rückwärtigen Baute zusammensetze, handle es sich bei der projektierten Baute um ein einziges grosses Gebäude mit Doppelgiebel, wie anhand des Grundrisses klar ablesbar sei. Bereits die bestehende Baute weise ein beträchtliches Volumen aus. Im Gegensatz zum nochmals deutlich höheren Bauvorhaben verfüge die bestehende Scheune jedoch über ein angewalmtes Dach, was für die Vermittlung der Gebäudehöhe ebenso von wesentlicher Bedeutung sei, wie die deutliche Hierarchisierung des bestehenden Baukörpers in eine Haupt- und eine Nebenbaute. So sei der First des bestehenden westseitigen Anbaus heute wesentlich tiefer gehalten als der First der Scheune. Scheune und Anbau seien alsdann mit farblich divergierenden Dachmaterialien eingedeckt. Die in der Gesamtverfügung statuierten Nebenbestimmungen würden alsdann nicht als geeignet erscheinen, die genannten negativen Auswirkungen auf die bauliche und landschaftliche Umgebung zu lindern.

E. 4.2.4

Die von den Beschwerdeführerinnen ins Verfahren eingebrachten Fotoansichten und Visualisierungen vermögen die Schlüsse, welche die Vorinstanz aus ihrem – mit Fotografien dokumentierten – Augenschein zog, nicht infrage zu stellen. In der Visualisierung Vogelperspektive Süd wirkt die geplante Baute – obwohl relativ weit im Hintergrund – verglichen mit den anderen Bauten in der Umgebung massiv. Analoges gilt für die Visualisierung Vogelperspektive Ost, wo sich die Baute noch stärker im Hintergrund befindet. Das massive Volumen des geplanten Baus ergibt sich auch aus der Vogelperspektive West. Die prägnante Wirkung des Doppeldaches zeigen bereits die Baupläne deutlich. Ein neuerlicher Augenschein ist mithin nicht notwendig.

E. 4.2.5

Es ist im vorliegenden Fall nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das Volumen des geplanten Gebäudes (es handelt sich um einen Grundriss von 523,49 m²) in Verbindung mit dem prägnanten Doppeldach als einen klaren und krassen Widerspruch zur – als kantonal und national bedeutendem Ortsbild (vgl. E. 2) – besonders wertvollen baulichen Umgebung qualifizierte. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen durfte die Vorinstanz (wie bereits die Firma M in ihrem Gutachten) den Blick von der N-Strasse für die Frage der Einordnung als relevant betrachten. Die Beschwerdeführerinnen zeigen selbst auf, dass die markanten Firste des Baukörpers mit 12,9 m über dem gewachsenen Terrain höher liegen als jene der umliegenden Bauten. Die Firste der geplanten Baute sollen gemäss den Ausführungen der Beschwerdeführerinnen denn auch auf gleicher bzw. ähnlicher Höhe wie die Firste von merklich höher gelegenen bestehenden Bauten zu liegen kommen. Die statuierten Nebenbestimmungen zur Dachgestaltung vermögen daran nichts zu ändern. Selbst mit der mindestzulässigen Dachneigung von 40° und einer allfälligen Firstreduktion um einen halben Meter blieben die negativen Auswirkungen auf die bauliche und landschaftliche Umgebung bestehen.

E. 4.2.6

Die Vorinstanz hat die gute Einordnung der geplanten Baute im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG nach dem Gesagten zu Recht verneint.

E. 4.3

Hinzu kommt, dass – worauf die Vorinstanz bereits zutreffend hinwies – es sich bei einem Doppeldach über einem einzigen, nur leicht gegliederten Gebäude nicht um eine herkömmliche Dachform im Sinn von Art. 12 Abs. 1 BZO handeln dürfte.

E. 5

Die Baudirektion des Kantons Zürich erteilte eine Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Abs. 1 lit. a der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) in Verbindung mit Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 für die Erstellung des streitbetreffenen Gebäudes im Bereich des übergangsrechtlichen Uferstreifens. Die Vorinstanz legte bemerkungshalber dar, dass eine dagegen gerichtete Rüge gutzuheissen und die Ausnahmegewilligung zu verweigern wäre. Die vorinstanzliche Auffassung trägt der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Rechnung (vgl. BGr, 2. April 2019, 1C_106/2018, E. 5.6 ff.). Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV setzt voraus, dass die Bauparzelle im dicht überbauten Gebiet liegt. Dies trifft hinsichtlich des streitbetreffenen Grundstücks nicht zu. Die Vorinstanz führte zutreffend aus, der Augenschein habe gezeigt, dass die Bebauung im Umfeld der an die Landwirtschaftszone angrenzenden und am äusseren Rand der Kernzone angesiedelten Bauparzelle und entlang des Altenbachs eher lockere Strukturen aufweise und jedenfalls nicht als dicht bezeichnet werden könne. Dies bestätige sich auch anhand einer Quartieranalyse; die bauliche Dichte im Umfeld der Bauparzelle liege im Bereich des kantonalen Mittels. Das von den Beschwerdeführerinnen selbst eingelegte Gutachten des Büros O AG vom 23. Mai 2022 mit den Ergebnissen der Voruntersuchung für die Festlegung des Gewässerraums entlang des Altenbachs im Bereich des Baugrundstücks geht denn auch nicht davon aus, dass es sich um ein dicht überbautes Gebiet (im Sinne von Art. 41a Abs. 4 lit. a GSchV) handelt.

E. 6

Darauf, ob die Nebenbestimmung zur Solaranlage genügend bestimmt ist, kommt es nicht mehr an. Diese Frage kann offengelassen werden. Ebenso wenig müssen weitere potenzielle Bauhinderungsgründe geprüft werden.

E. 7.1

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 7.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den unterliegenden Beschwerdeführerinnen unter solidarischer Haftung je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 sowie § 14 VRG; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A. Zürich etc. 2014, § 14 N. 6, 11 und 16). Eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ausgang von vornherein nicht zu (vgl. § 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist die private Beschwerdeführerin zu einer Parteientschädigung an den Beschwerdegegner 1 sowie die Beschwerdegegnerschaft 2–7 zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

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