

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00260 vom 23. März 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-03-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00260

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00260 du 23 mars 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00260 del 23 marzo 2011

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung und Schutzvertrag; Koordinationsprinzip; zulässige Gebäudehöhe; Dachaufbauten; Rücksichtnahme auf Schutzobjekte des Natur- und Heimatschutzes; Vorhaben im übergangsrechtlichen Uferstreifen. Das Koordinationsgebot wird nicht verletzt, wenn unterschiedliche Behörden für den Erlass der Baubewilligung und der Schutzanordnung zuständig sind (E. 4.3). Dem Koordinationsprinzip wird hinreichend entsprochen, wenn sich die Rechtsmittelfristen der betreffenden Entscheide überlappen (E. 4.4). Eine maximale materielle Koordination ist sodann nicht notwendig (E. 4.5). Die abgeschrägte Gebäudeseite ist vorliegend der ähnlicheren Giebelfassade zuzurechnen und nicht der Trauffassade (E. 5.4). Die zulässige Gebäudehöhe ist daher eingehalten (E. 5.5). Die Gesetzgebung und die Rechtsprechung zu § 292 PBG beziehen sich auf traufseitige Dachaufbauten. Die Terrasse auf der ostseitigen Giebelfassade wird nicht von § 292 PBG erfasst und erweist sich daher als zulässig (E. 6.3). Auch die übrigen Terrassen sind nicht als traufseitige Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG zu qualifizieren, die übermässig ausgestaltet wären; sie sind schlicht und zurückhaltend (E. 6.4). Das Bauvorhaben respektiert die im Schutzvertrag festgelegten Schutzzonen ohne Weiteres und tritt nicht in Konkurrenz zum Schutzobjekt. Die gebührende Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt ist vorliegend gewährleistet (E. 7.2). Der Entscheid der Gemeinde, das abzubrechende Haus nicht zu inventarisieren, ist nicht zu beanstanden (E. 7.3). Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb des vorliegend einschlägigen übergangsrechtlichen Uferstreifens, es ist einer Ausnahmegewilligung zugänglich (E. 8.3). Es liegen keine überwiegenden Interessen des Hochwasser-, Natur- oder Landschaftsschutzes vor, die einer Ausnahmegewilligung entgegenstehen würden (E. 8.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG, LS 175.2) zuständig. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Bezüglich des vorliegenden Sachverhalts ist vor dem Verwaltungsgericht ein Parallelverfahren betreffend die Genehmigung des Schutzvertrags eines Baums hängig (VB.2024.00187). Die Vereinigung von Verfahren ist aus prozessökonomischen Gründen zulässig, wenn mehrere Begehren den gleichen Sachverhalt betreffen und dieselben Rechtsfragen aufwerfen (§ 71 VRG in Verbindung mit Art. 125 lit. c der

Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; vgl. auch Martin Bertschi/Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 4–31 N. 50–60). Die vorliegenden beiden Verfahren betreffen zwar teilweise den gleichen Sachverhalt. Es stellen sich jedoch nur mit Bezug auf das Schutzobjekt des strittigen Baums identische, daneben grösstenteils unterschiedliche Rechtsfragen. Auch die Verfahrensparteien sind nicht identisch. Entsprechend werden die Verfahren VB.2024.00187 und VB.2024.00260 nicht vereinigt. Dem Koordinationsgebot gemäss Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) wird insoweit Rechnung getragen, als die beiden Verfahren gleichzeitig, durch die gleiche Besetzung und unter Berücksichtigung der Argumente aus dem Parallelverfahren erledigt werden.

E. 3

Das strittige Baugrundstück Kat.-Nr. 03, Rüslikon, H-Strasse 01, ist der Wohnzone W2B zugeteilt. Die private Bauherrschaft plant den Abbruch der bestehenden Gebäude Vers.-Nr. 05 und Vers.-Nr. 06 sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses. Auf dem Grundstück befindet sich auch ein Baum (Objekt-Nr. 07 des kommunalen Natur- und Landschaftsschutzinventars). Bezüglich dieses Baums wurde mit verwaltungsrechtlichem Vertrag zwischen der Politischen Gemeinde Rüslikon und der I AG vom 9. September 2022 (Schutzvertrag) der Baum zum Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. f des Planungs- und Baugesetzes von 7. September 1975 (PBG) erklärt und gemäss § 205 lit. d PBG unter Schutz gestellt. Der Gemeinderat Rüslikon genehmigte den Schutzvertrag nach § 211 Abs. 2 PBG mit Beschluss vom 30. November 2022. Auch bezüglich dieses Genehmigungsentscheids wurde von den Beschwerdeführenden zuerst Rekurs ans Baurekursgericht und anschliessend Beschwerde ans Verwaltungsgericht erhoben (Parallelverfahren VB.2024.00187). Der Schutzzumfang wurde im Vertrag wie folgt festgelegt: "Wurzelbereich (gemäss Plan Anhang 1): Nordseite 4.8 m, Ostseite 9.1 m, Südseite 7.5 m, Westseite 8 m. Kronenbereich (radial gemäss Plan Anhang 1): Nordseite 8 m, Ostseite 8 m, Südseite 8 m, Westseite 8 m. Umgebung: Innerhalb des obgenannten Wurzelbereichs (Wurzelschutzzone) ist das Niveau des Terrains gemäss heutigem Bestand zu erhalten und darf nicht verändert werden. Das Pflanzen von Rasen, das Düngen oder andere Massnahmen, die den Baum schädigen können, sind verboten. Der Wurzelschutzbereich darf grundsätzlich nicht mit Gebäuden oder Gebäudeteilen überstellt werden. Ausnahmen, wie Sitzplätze oder Terrassen müssen bezüglich Ausführung und Konstruktion vorgängig von der Abteilung Hochbau/Planung genehmigt werden. Ersatzpflanzung: Das Schutzobjekt ist ungeschmälert zu erhalten. Sollte der Baum absterben oder müsste dieser gefällt werden, ist – nach Absprache mit der Gemeinde (Abteilung Hochbau/Planung) – eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Neubauten: Dem Gemeinderat liegt das Bauprojekt für einen Neubau des Wohnhauses vor (Pläne gemäss Anhang 2 vom 24. August 2022). Er ist der Auffassung, dass dieses Bauprojekt gebührend Rücksicht auf das Schutzobjekt nimmt und daher mit diesem vereinbar ist. Zuständig für die Erteilung der Baubewilligung ist jedoch die Baukommission." Der Schutzvertrag wurde unter der Bedingung abgeschlossen, dass der Grundeigentümerin die Baubewilligung für ein Projekt auf der Basis des strittigen Bauprojekts rechtskräftig erteilt würde und dieses innert der Gültigkeit der Bewilligung zur Ausführung gelange. Die Baufreigabe für das auf der Basis von Anhang 2 des Schutzvertrages am 8. Dezember 2022 bewilligte Bauprojekt steht ihrerseits unter der Bedingung, dass der Schutzvertrag in Rechtskraft erwächst.

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden machen zunächst geltend, dass das Baurekursgericht trotz gegenseitiger Abhängigkeit von Schutzvertrag bezüglich des Baums und Baubewilligung in Verletzung des Koordinationsgebotes nach Art. 25a Abs. 1 und Abs. 2 lit. d RPG die Genehmigung des Schutzvertrags einerseits und die erteilte Baubewilligung andererseits in zwei separaten Verfahren beurteilt habe. Insbesondere sei die Auffassung des Baurekursgerichts, wonach die Rüge der Verletzung von § 238 Abs. 2 PBG nur im Verfahren gegen die Baubewilligung, nicht jedoch im Verfahren gegen die Genehmigung des Schutzvertrags zu prüfen sei, eine Verletzung von Art. 25a Abs. 1 und Abs. 2 lit. d RPG und des Weiteren auch eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV). Es hätte in beiden Verfahren koordiniert geprüft werden müssen, ob die Grösse des geplanten Hauses und seine Nähe zum Schutzobjekt zu einem Verstoss gegen § 238 Abs. 2 PBG führe. Im vorliegenden Bauverfahren habe die Vorinstanz nurmehr geprüft, ob das Bauprojekt den gestalterischen Grundsätzen nach § 238 PBG genüge (nicht aber die Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt gemäss § 238 Abs. 2 PBG). Dies sei somit auch eine unzulässige formelle und materielle Rechtsverweigerung nach Art. 29 Abs. 1 und 2 BV.

E. 4.2

Das Koordinationsgebot gemäss Art. 25a RPG verlangt, dass die Rechtsanwendung materiell koordiniert wird, wenn für die Verwirklichung eines Projekts verschiedene materiellrechtliche Vorschriften anzuwenden sind und zwischen diesen Vorschriften ein derart enger Sachzusammenhang besteht, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen (z. B. BGE 120 Ib 400 E. 5). Nach Art. 25a Abs. 2 lit. d RPG sorgt die für die Koordination verantwortliche Behörde in diesem Sinne für eine inhaltliche Abstimmung, aber auch möglichst für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Verfügungen. Die Regeln von Art. 25a Abs. 1 und 2 RPG zur Koordinationspflicht stellen lediglich bundesrechtliche Minimalanforderungen an die entsprechenden kantonalen Verfahren dar (BGr, 27. November 2003, 1A.175/2003, E. 2.3). Verlangt ist dabei nicht eine maximale, sondern bloss eine ausreichende Koordination (BGr, 4. Juli 2013, 1C_309/2013, E. 3.3.1). Ein gestaffeltes Vorgehen der Behörden ist zulässig, sofern dadurch die erforderliche materielle und soweit möglich formelle Koordination der Entscheide nicht vereitelt wird (BGE 126 II 26, E. 5.d, mit Hinweisen). Die Formulierung von Art. 25a Abs. 2 lit. d RPG fordert mit dem Wort "möglichst" von den Behörden keine strikte Pflicht zur gemeinsamen Eröffnung ihrer Verfügungen (BGr, 25. Mai 2018, 1C_617/2017, E. 2.1 und E. 2.2; 16. Dezember 2011, 1C_231/2011, E. 5.3, in: URP 2012 S. 225). Es verstösst gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht gegen die Koordinationspflicht, wenn Verfügungen wenige Tage hintereinander eröffnet und somit gleichzeitig angefochten werden (BGr, 13. Oktober 2015, 1C_529/2014, E. 2.5); selbst wenn die Rechtsmittelfristen nicht überlappen, liegt nicht in jedem Fall eine Verletzung der Koordinationspflicht vor (BGr, 25. Mai 2018, 1C_617/2017, E. 2.1 und E. 2.2).

E. 4.3

Im vorliegenden Fall wurde die Genehmigung des Beschlusses Nr. 08 vom 30. November 2022 betreffend den Schutzvertrag für den Baum an der H-Strasse 01 am 6. Januar 2023 publiziert. Damit war der Beschluss bis zum 5. Februar 2023 anzufechten. Die Baubewilligung wurde den Beschwerdeführenden am 10. Januar 2023 zugestellt. Der

Baubewilligungsentscheid war daher bis zum 9. Februar 2023 anfechtbar. Die beiden Verfügungen wurden somit praktisch zeitgleich eröffnet und konnten innerhalb einer nahezu vollständig überlappenden Rekursfrist beim Baurekursgericht angefochten werden. Ein einziger Entscheid betreffend Baubewilligung und Schutzvertrag durch den Gemeinderat, wie ihn die Beschwerdeführenden in ihrer Replik als nötig vorbringen, ist unter dem Koordinationsgebot bei unterschiedlichen kommunalen Zuständigkeiten nicht verlangt (vgl. z. B. BGr, 25. Mai 2018, 1C_617/2017, E. 2.3; 4. Juli 2013, 1C_309/2013, E. 3.3.1; BGE 126 II 26 E. 5.d mit Hinweisen) und wäre im Übrigen eine unzulässige Kompetenzattraktion durch den Gemeinderat, da nur für die Schutzmassnahmen (§ 211 Abs. 2 PBG) und für die Bewilligung von Baugesuchen jeweils die kommunale Baubehörde zuständig ist. Im Zürcher Baurecht werden deshalb Schutzentscheide und Baubewilligungen immer in separaten Entscheiden getroffen bzw. erteilt. Eine Verletzung des Koordinationsgebots nach Art. 25a Abs. 2 lit. d RPG liegt betreffend die ursprünglich ergangenen Verfügungen somit insgesamt nicht vor.

E. 4.4

Das Baurekursgericht versandte seinen Entscheid vom 27. Februar 2024 betreffend den Schutzvertrag am 28. Februar 2024. Der Entscheid ging am 29. Februar 2024 bei den Beschwerdeführenden ein und konnte bis zum 15. April 2024 beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Der Entscheid des Baurekursgerichts betreffend Baubewilligung erging am 9. April 2024 und wurde am 10. April 2024 versandt. Er ging am 11. April 2024 bei den Beschwerdeführenden ein und konnte innert 30 Tagen beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Die beiden Entscheide des Baurekursgerichts ergingen somit im Abstand von wenigen Wochen voneinander und die Rechtsmittelfristen überlappten sich teilweise. Verlangt ist gemäss oben dargelegter Rechtsprechung nicht zwingend eine gleichzeitige Eröffnung von Verfügungen und auch nicht eine maximale, sondern bloss eine ausreichende Koordination (BGr, 4. Juli 2013, 1C_309/2013, E. 3.3.1). Es reicht aus, wenn die Rechtsmittelfristen teilweise überlappen (BGr, 25. Mai 2018, 1C_617/2017, E. 2.1 und E. 2.2). Da diese minimalen Voraussetzungen einer ausreichenden Koordination und einer teilweise überlappenden Rechtsmittelfrist vorliegend gegeben sind, ist eine Verletzung des Koordinationsgebots nach Art. 25a Abs. 2 lit. d RPG vorliegend nicht ersichtlich.

E. 4.5

In materieller Hinsicht ist schliesslich darauf hinzuweisen, dass das Verfahren bezüglich Schutzvertrag (VB.2024.00187) und das hiesige Verfahren betreffend Baubewilligung nur teilweise den gleichen Sachverhalt bzw. die gleichen Rechtsfragen betreffen und auch die Verfahrensparteien nicht identisch sind: Im Schutzvertrag und im damit zusammenhängenden Verfahren geht es um das Ausmass des Schutzes des Baums, während es im Baubewilligungsverfahren mehrheitlich um die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften (z. B. betreffend die Gebäudehöhe, die Zulässigkeit der Terrassen oder den Gewässerschutz, der durch die Baudirektion zu beurteilen war) und somit um teilweise gänzlich andere Rechtsfragen geht. Sämtliche Vorinstanzen haben jedoch in beiden Verfahren den dem Sachverhalt zugrunde liegenden Schutzvertrag bezüglich des Baums vom 9. September 2022 ausdrücklich und konstant berücksichtigt. Es fand des Weiteren in beiden Rekursverfahren am 17. Mai 2023 gleichzeitig ein Abteilungsaugenschein mit dem Baurekursgericht statt. Eine darüber hinausgehende, maximale materielle Koordination war nicht notwendig.

E. 4.6

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; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Darüber hinaus ist gemäss § 238 Abs. 2 PBG auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Demnach müssen sich Bauten nicht nur befriedigend, sondern gut einordnen und es ist eine besondere Rücksichtnahme erforderlich. Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen.

E. 4.7

In Übereinstimmung mit den vorinstanzlichen Ausführungen im Parallelverfahren (VB.2024.00187) ist festzuhalten, dass die genügende oder gute Einordnung nach § 238 Abs. 1 und 2 PBG eine klassische Bauvorschrift und somit eine Frage des Baubewilligungsverfahrens (und dessen gerichtlicher Überprüfung) ist. Auch wenn mit § 238 Abs. 2 PBG ein Konnex zum Natur- und Heimatschutz besteht bzw. hier allfällige Schutzverträge berücksichtigt werden müssen, bezieht sich das Verfahren um die Genehmigung von Schutzverträgen nicht auf detaillierte baurechtliche Fragen, welche erst im Rahmen der baurechtlichen Bewilligung konkret und in der Tiefe geklärt werden. Dies ergibt sich aus der Systematik des Planungs- und Baugesetzes (§ 238 PBG befindet sich im IV. Titel: Das öffentliche Baurecht), der Rechtsprechung (vgl. sinngemäss auch z. B. VGr, 5. Oktober 2023, VB.2022.00662, E. 4.3) und entspricht dem praxisgemässen Vorgehen der Behörden im Zürcher Baurecht. Dies ist auch in der Sache richtig: Es ist gemäss klarem gesetzlichen Wortlaut die Baute selbst und nicht der Schutzvertrag, welcher die Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG einhalten muss. Der Schutzzumfang eines Baumes hängt nicht von einem geplanten konkreten Bauprojekt ab, sondern davon, was für den Erhalt des zu schützenden Baumes notwendig ist. In der Schutzmassnahme wird somit der Schutzzumfang des Baumes in lediglich allgemeiner Weise festgelegt, während konkrete bauliche Massnahmen, welche im Schutzvertrag als grundsätzlich zulässig erachtet werden, den Schutzzumfang allenfalls in der konkreten Ausführung aber gefährden könnten, im Baubewilligungsverfahren näher zu prüfen sind.

E. 4.8

Dass die Rüge bezüglich § 238 Abs. 2 PBG nicht im Verfahren bezüglich der Genehmigung des Schutzvertrags, sondern im Baubewilligungsverfahren geprüft wurde, ist somit nicht zu beanstanden. Eine Verletzung des Koordinationsgebots nach Art. 25a RPG oder des rechtlichen Gehörs nach Art. 29 Abs. 2 BV ist somit nicht ersichtlich.

E. 4.9

Schliesslich trifft offensichtlich nicht zu, dass die Vorinstanz nur die gestalterischen Vorschriften nach § 238 Abs. 1 PBG geprüft, die Rücksichtnahme auf Schutzobjekte gemäss § 238 Abs. 2 PBG aber ausser Acht gelassen habe. Die Vorinstanz hat die Vorgaben nach § 238 Abs. 1 und Abs. 2 PBG über mehrere Seiten einlässlich geprüft. Die Vorinstanz nahm dabei in zahlreichen Ausführungen Bezug auf den Baum und erwähnte mehrfach, dass dessen Schutz berücksichtigt werden müsse bzw. dass eine fehlende gebotene Rücksichtnahme nicht ersichtlich sei. Eine Rechtsverweigerung nach Art. 29 Abs. 1 BV oder eine Verletzung des rechtlichen Gehörs nach Art. 29 Abs. 2 BV ist damit in keiner

Weise ersichtlich.

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden bringen des Weiteren vor, die in der Wohnzone W2B geltende maximale Gebäudehöhe von 8,1 m werde auf der Südseite des geplanten Bauprojekts erheblich überschritten.

E. 5.2

Die zulässige Gebäudehöhe wird gemäss § 280 Abs. 1 PBG von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen. Nach Art. 18 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüschlikon (BZO Rüschlikon) beträgt die zulässige Gebäudehöhe in der Zone W2B 8,1 m. Für die Bestimmung der Gebäudehöhe nach § 280 Abs. 1 PBG ist bei Gebäuden mit gewöhnlichen Schrägdächern grundsätzlich die traufseitige Fassade massgebend. Auf der Giebelseite gilt die Gebäudehöhe dagegen allein an den Gebäudeecken. Bei anderen Dachformen muss jeweils im Einzelfall eine dem Sinn und Zweck der Bestimmung über die Gebäudehöhe gerecht werdende Messweise ermittelt werden (VGr, 29. Februar 2024, VB.2023.00462, E. 6.1; BEZ 2009 Nr. 64, bestätigt mit BEZ 2009 Nr. 41).

E. 5.3

Die Vorinstanz hat festgehalten, dass im konkreten Fall der Grundriss des projektierten Neubaus einem gekappten Quadrat ähnlich sähe, dessen südwestliche Ecke abgeschnitten sei. Während das geplante Gebäude in Richtung Osten eine 14,22 m lange Giebelfassade und in Richtung Norden eine 14,44 m lange Trauffassade ausbilde, seien die parallel gegenüberliegenden 4,87 m und 8,43 m langen westlichen bzw. südlichen Hausfassaden durch eine 11,11 m lange Abschrägung miteinander verbunden. Gemessen ab dem gewachsenen Boden sei diese abgeschrägte Fassade bis zu 12 m hoch. Die abgeschrägte Fassade bilde gegenüber der westlichen Fassade einen Winkel von 33°. Die Abschrägung zur südlichen Fassade weise einen Winkel von 57° auf. Vor diesem Hintergrund ging die Vorinstanz in Übereinstimmung mit der kommunalen Baubehörde davon aus, dass die abgeschrägte Seite des Gebäudes der vom Verlauf her ähnlicheren westlichen Fassade bzw. Giebelfassade und nicht der wesensfremden südlichen Trauffassade zuzurechnen sei.

E. 5.4

Diese Ausführungen der Vorinstanz sind nicht zu beanstanden. Wie oben dargelegt, muss bei anderen Dachformen als gewöhnlichen Schrägdächern jeweils im Einzelfall eine dem Sinn und Zweck der Bestimmung über die Gebäudehöhe gerecht werdende Messweise ermittelt werden (VGr, 29. Februar 2024, VB.2023.00462, E. 6.1; BEZ 2009 Nr. 64, bestätigt mit BEZ 2009 Nr. 41). Die abgeschrägte Fassade wird, wie die Beschwerdegegnerinnen zu Recht ins Verfahren eingebracht haben, mit Blick auf den Bauplan "Ansichten ohne Baum Süd, West" und die Visualisierungen des Bauprojekts Süd-Ost und Süd-West auch optisch als Teil der westlichen Giebelfassade wahrgenommen. Aufgrund des Winkels von 33° an der westlichen Fassade und des Winkels an der südlichen Fassade von 57° erscheint es nachvollziehbar, die abgeschrägte Gebäudeseite der vom Verlauf her ähnlicheren westlichen Fassade bzw. Giebelfassade zuzurechnen und nicht der im Vergleich dazu wesensfremden südlichen Trauffassade, so wie es auch die Vorinstanz getan hat. Ein Abstellen einzig auf die Länge der Abwinkelung wäre konkret nicht angezeigt. Daran ändert auch der Hinweis der Beschwerdeführenden auf die Messweise des Grenzabstands nicht, regeln diese Vorschriften doch andere Sachverhalte als die

Gesetzgebung und Rechtsprechung zur Bestimmung der Gebäudehöhe. Auch der Hinweis auf § 260 Abs. 2 PBG, wonach der abgeschrägte Fassadenbereich selbständig zu beurteilen und nicht gemäss der Abwinkelung dem einen oder dem anderen Fassadenbereich zuzurechnen sei, ist unbehelflich, bezieht sich doch der erste Teilsatz von § 260 Abs. 2 PBG (die Bestimmung befindet sich unter "III. Die Abstände") lediglich auf Abstandsregelungen, nicht aber auf die Gebäudehöhe.

E. 5.5

Auf dieser Grundlage und vor dem Hintergrund der genannten Pläne erscheint die zulässige Gebäudehöhe von 8,1 m an den Gebäudeecken der westlichen Giebelfassade, gemessen ab dem Terrain von 457,06 m ü. M. zur Traufe auf der Höhe von 465,16 m ü. M. eingehalten. Die Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich als unbegründet.

E. 6.1

Die Beschwerdeführenden machen des Weiteren geltend, dass die konkret geplanten, über die Gebäudeflucht vorspringenden Terrassen im ersten Dachgeschoss, insbesondere der Balkon auf der Ostseite, unzulässig seien. Auf dieser Ebene bestehe kein Privileg für Vorsprünge. Für Terrassen, die auf den Traufseiten (hier Süd- und Nordseite) über die Fassadenflucht der Vollgeschosse ragten, fehle es von vornherein an einer gesetzlichen Grundlage in § 292 PBG. Nach dieser Bestimmung seien nur Dachaufbauten zugelassen, welche die Fassadenflucht der Vollgeschosse wahren würden. Die BZO der Gemeinde Rüslikon enthalte keine Bestimmung, welche Terrassen als Dacheinschnitte bzw. hier als Vorbauten zuliesse, welche über die Fassadenflucht der darunterliegenden Vollgeschosse hinausragten. Der Dachvorbau auf der Ostseite dehne sich über die gesamte Fassadenlänge aus. Auch die anderen Dachvorbauten seien länger als ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge. Gestalterisch herrsche der Eindruck eines Vollgeschosses. Die vorspringenden Terrassenbereiche würden mit den Schrägdachflächen in eine störende, nicht einmal eine befriedigende Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG erreichende gestalterische Konkurrenz treten.

E. 6.2

§ 292 lit. a PBG (in der hier massgeblichen, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung) hält in Bezug auf die Zulässigkeit von Dachaufbauten auf Schrägdächern Folgendes fest: Wo nichts anderes bestimmt ist, dürfen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen (lit. a; VGr, 25. August 2016, VB.2016.00182, E. 2.2). § 292 PBG ist bauästhetisch motiviert und soll gewährleisten, dass Dachgeschosse noch als solche erkennbar sind und nicht den Eindruck von Vollgeschossen vermitteln. Dach und Dachaufbauten sollen in einem abgerundeten harmonischen Bild als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheinen. Insbesondere sollen überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Aufbauten verhindert werden (VGr, 19. Januar 2023, VB.2022.00240, E. 4.2; 14. Januar 2021, VB.2020.00613, E. 4.2; 9. Mai 2019, VB.2018.00530, E. 4.1; 20. August 2018, VB.2018.00240, E. 6.1). Das Verwaltungsgericht leitet aus der genannten Bestimmung daher in konstanter Rechtsprechung ab, dass auskragende Terrassen bei Attikageschossen generell unzulässig seien (VGr, 25. August 2016, VB.2016.00182; 12. Juli 2006, VB.2006.00150; 24. November 2004, VB.2004.00203). Bei Schräg- bzw.

Steildachgebäuden besteht hingegen keine entsprechende gefestigte verwaltungsgerichtliche Praxis, welche auskragende Terrassen in jedem Fall verbieten würde (vgl. VGr, 19. Januar 2023, VB.2022.00240, E. 4.2; 25. August 2016, VB.2016.00182, E. 3.2, wo die Anwendbarkeit der vorzitierten Rechtsprechung auch auf Terrassen bei solchen Dächern offengelassen wurde; anders noch VGr, 21. März 2012, VB.2011.00539, E. 3.4, wo erwogen wurde, dass es generell nicht mit § 292 PBG vereinbar sei, dass den Dachgeschossen über die Fassaden hinausragende Terrassen vorgelagert würden; VGr, 18. Juni 2008, VB.2008.00012, E. 3.2.2, wo erwogen wurde, dass bei Gebäuden mit Schrägdach keine Gefahr bestehe, dass wegen einer auskragenden Terrasse das Dachgeschoss nicht mehr als solches zu erkennen sei). Vielmehr stellte das Verwaltungsgericht für die Beurteilung der Zulässigkeit auskragender Terrassen bei Schräg- bzw. Steildachgebäuden zuletzt jeweils auf die Wirkung des auskragenden Bauteils im Einzelfall ab, das heisst darauf, ob es dem Dachbereich ein Übergewicht verleihe (vgl. VGr, 9. Mai 2019, VB.2018.00530, E. 4.5; ferner VGr, 12. Januar 2017, VB.2016.00347, E. 7.3). Der Baubehörde kommt in diesem Zusammenhang ein von der Rekursinstanz zu respektierender Beurteilungsspielraum zu. Das Verwaltungsgericht wiederum kann den Entscheid der Vorinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG; VGr, 19. Januar 2023, VB.2022.00240, E. 4.2; 9. Mai 2019, VB.2018.00530, E. 4.2 mit Hinweisen). Gemäss Art. 20 Abs. 4 BZO Rüschtikon sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und dergleichen im ersten Dachgeschoss gemäss § 292 PBG im gesamten Ausmass von höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten auf Schrägdächern sind als Lukarnen oder Schleppgauben auszubilden.

E. 6.3

In Übereinstimmung mit den vorinstanzlichen Ausführungen ist festzuhalten, dass sich die Gesetzgebung und Rechtsprechung zu § 292 PBG und zu Art. 20 Abs. 4 BZO lediglich auf traufseitige Dachaufbauten bezieht, womit die umstrittene Terrasse auf der ostseitigen Giebelfassade von vornherein nicht von § 292 PBG erfasst wird und sich damit als grundsätzlich zulässig erweist. Die Terrasse auf der ostseitigen Giebelfassade im 1. Dachgeschoss setzt unbestritten an eine Giebelfassade an, weshalb die Rechtsprechung nach § 292 PBG hier nicht einschlägig ist. Giebelseitige Balkone bei Bauten mit Schrägdächern sind damit nicht grundsätzlich verboten. Diese Terrasse bildet des Weiteren zugleich das Dach bzw. den oberen Abschluss der beiden Balkone, welche im Osten des geplanten Gebäudes aus den Vollgeschossen herausragen und den Mittelteil des Gebäudes optisch hervortreten lassen. Demgegenüber tritt die darüberliegende Terrasse auf der ostseitigen Giebelfassade, welche durch ein schlichtes Geländer geschlossen werden soll, kaum in Erscheinung. Die Gestaltung dieser Terrasse erscheint somit harmonisch und nicht überdimensioniert.

E. 6.4

Was die Rügen betreffend die unzureichende Gestaltung der anderen Terrassen auf der West-, Süd- und Nordseite anbelangt, so erweisen sie sich ebenfalls als unzutreffend. Aus den Bauplänen gehen – neben den Balkonen vor der Ostfassade – keine vorspringenden Terrassen bzw. Balkone hervor, welche als traufseitige Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG zu qualifizieren und übermässig gestaltet wären. Gestalterisch erweisen sich, wie bereits erwähnt, die geplanten Terrassen und Balkone des strittigen Bauprojekts als schlicht und zurückhaltend. Die Balkone sind seitlich zurückgezogen und nehmen nicht die gesamte

Fassadenbreite ein, um die Erkennbarkeit des Dachgeschosses sicherzustellen. Es besteht beim geplanten Gebäude mit Schrägdach somit keine Gefahr, dass wegen auskragenden Terrassen bzw. Balkonen das Dachgeschoss nicht mehr als solches zu erkennen wäre (vgl. auch VGr, 18. Juni 2008, VB.2008.00012, E. 3.2.2). Dem Dachbereich wird durch die geplanten Balkone und Terrassen kein Übergewicht verliehen (vgl. auch z. B.: VGr, 9. Mai 2019, VB.2018.00530, E. 4.5; ferner VGr, 12. Januar 2017, VB.2016.00347, E. 7.3). Der Rüge der Beschwerdeführenden ist somit nicht zu folgen.

E. 7.1

Die Beschwerdeführenden bringen sodann vor, dass das geplante Gebäude die im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG gebotene Rücksicht auf den unter Schutz gestellten Baum nicht einhalte. Das Gebäude stehe viel zu nahe am geschützten Baum und es sei gegen die Seite des Baumes sogar ein Erker geplant. Der Sitzplatz auf der Seite des Baumes tangiere unzulässigerweise den Wurzelbereich des Baumes. Aufgrund von Grösse, Stellung und Körnigkeit, insbesondere auch mit den beiden Dachgeschossen, bedränge das strittige Gebäude den geschützten Baum übermässig. Ausserdem habe die Vorinstanz zu Unrecht nicht berücksichtigt, dass das heutige Gebäude H-Strasse 01, d. h. also die massgebende Umgebung des Baums, ebenfalls schutzwürdig sei. Hierzu seien keinerlei Abklärungen vorgenommen und keine Gesamtbeurteilung vorgenommen worden. Die Gebäude H-Strasse 01 und 09 würden das Ortsbild als Chaletbauten prägen. Inventarisiert sei bis heute aber lediglich das Gebäude J-Strasse 010 als Einzelobjekt. Ein Gutachten der entsprechenden Heimatschutz- und Denkmalschutzkommissionen sei nicht eingeholt worden. Durch den vorgesehenen Abbruch des Gebäudes H-Strasse 01 würde ein erstklassiges Schutzobjekt entfernt, was unzulässig sei. Es müsse zuerst die Schutzwürdigkeit dieses Gebäudes im Ensemble mit dem Chalet H-Strasse 09 überprüft werden, bevor ein Abbruch bewilligt werden könne.

E. 7.2.1

Befinden sich wie vorliegend in der Umgebung der geplanten Bauten Objekte des Natur- und Heimatschutzes, ist nach § 238 Abs. 2 PBG darauf besondere Rücksicht zu nehmen. Damit werden an die Gestaltung von Bauten, die sich in unmittelbarer Umgebung von Schutzobjekten befinden, erhöhte Anforderungen gestellt. Diese Bauten müssen sich nicht nur befriedigend, sondern gut einordnen. Gestützt auf § 238 Abs. 2 PBG kann die Behörde gestalterische Sonderleistungen verlangen, welche über die Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG hinausgehen. Doch darf auch hier nicht mehr verlangt werden, als es der Charakter der Umgebung beziehungsweise des Schutzobjekts gebietet (VGr, 27. August 2024, VB.2023.00062, E. 7.1; 1. Dezember 2010, VB.2010.00431/00457, E. 5.2 = BEZ 2011 Nr. 4; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.1).

E. 7.2.2

Massgeblich ist wie bei § 238 Abs. 1 PBG die Gesamtwirkung, jedoch bezogen auf das Schutzobjekt. Bei der Beurteilung ist nicht entscheidend, ob und wie das Schutzobjekt von der geplanten Baute und Anlage aus wahrgenommen wird. Ebenso wenig kommt es darauf an, welchen Eindruck die geplante Baute bei dem beim Schutzobjekt stehenden Betrachter hinterlässt. Vielmehr geht es in solchen Fällen darum, dass die Wahrnehmung des Schutzobjekts von Drittstandorten aus durch neu zu erstellende Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt werden darf. 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 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 (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2; VGr, 27. August 2024, VB.2023.00062, E. 7.1).

E. 7.2.3

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. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf das Baurekursgericht 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 vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten (BGE 145 I 52, E. 3.6). Das Verwaltungsgericht muss sich bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz auf eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle beschränken; eine Überprüfung der Angemessenheit steht ihm nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Es kann den Entscheid der Vorinstanz deshalb nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat (VGr, 27. August 2024, VB.2023.00062, E. 7.1).

E. 7.2.4

Der hier strittige Baum (Objekt-Nr. 07 des kommunalen Natur- und Landschaftsschutzinventars) wurde, wie eingangs bereits erwähnt, mit zwischen der Gemeinde Rüslikon und der I AG geschlossenem Schutzvertrag vom 9. September 2022 zum Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. f PBG erklärt und nach § 205 lit. d PBG unter Schutz gestellt. Mit Beschluss vom 30. November 2022 genehmigte der Gemeinderat Rüslikon in Anwendung von § 211 Abs. 2 PBG den Schutzvertrag.

E. 7.2.5

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid dargetan, dass gestützt auf eine Untersuchung des Baums samt Sondierung der Wurzeln im Kronentraufbereich bei der Unterschutzstellung des Baumes eine Wurzelschutz- und eine Kronenschutzzone festgesetzt worden seien, die gemäss Gutachten des beigezogenen Sachverständigen für die langfristige Erhaltung des Baumes erforderlich seien. Wie sich aus den Bauplänen Wurzel- und Kronenschutzzone und Grundrisse 1. UG/anr. UG/1. VG ergäbe, befinde sich das geplante Mehrfamilienhaus ausserhalb dieser zum langfristigen Schutz des Baums ausgeschiedenen Schutzzonen. Daraus folge, dass das Bauvorhaben gebührend Rücksicht auf die Substanz des Baums nehme. Am gerichtlichen Augenschein habe sich zudem gezeigt, dass dem Baum aufgrund der erwähnten Wurzel- und Kronenschutzzonen genügend Raum eingeräumt werde, um auch zukünftig in optischer Hinsicht zur Entfaltung zu gelangen. Je nach Standort trete er sogar in voller Grösse in Erscheinung und bestehe an diversen Orten teilweise freie Sicht auf den Baum. Infolge der abgeschrägten Hausfassade im rückwärtigen Garten des Baugrundstücks würde aus Rücksichtnahme auf den Baum ein spezifischer,

grosser Freiraum ausgespart. Das geplante Gebäude komme dem Schutzobjekt somit nicht zu nahe bzw. bedränge dieses nicht übermässig. Auch der geplante Erker, welcher dem Stamm des Baums gegenüber einen erheblichen Abstand von 12 m aufweise, und der vor der abgeschrägten Fassade vorgesehene, filigran abgestützte Sitzplatz änderten daran nichts.

E. 7.2.6

Auch die kommunale Baubehörde hat die Rücksichtnahme auf den Baum nach § 238 Abs. 2 PBG geprüft und festgehalten, dass das Bauprojekt so angeordnet sei, dass es die Wurzel- und Kronenschutzzonen gemäss Ziff. 2 samt Anhang 1 des Schutzvertrages respektiere und das Schutzobjekt des Baums nicht konkurrenzieren.

E. 7.2.7

Die vorinstanzlichen Ausführungen erscheinen nachvollziehbar. Aus den Bauplänen geht hervor, dass das strittige Bauprojekt die im Schutzvertrag festgelegten Schutzzonen ohne Weiteres einhält (bzw. sogar darüber hinausgehend Abstand hält) und damit schon in dieser Hinsicht gebührend Rücksicht auf den streitgegenständlichen Baum nimmt. Des Weiteren erscheint der Abstand des Gebäudes und des vorgebrachten Erkers vom geschützten Baum unabhängig von den festgelegten Schutzzonen mit 12 m oder mehr als sehr erheblich. Eine Bedrängung des Baums ist nicht ersichtlich, im Gegenteil wird ihm ein grosser Freiraum eingeräumt und in vertikaler Hinsicht überragt der Baum den Ersatzbau deutlich. Der geplante Sitzplatz erscheint als filigran und naturgemäss bodennah; er tritt mit dem geschützten Baum nicht in eine unangemessen erscheinende Konkurrenz. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden entsteht somit keine übermässige Beeinträchtigung des Baums und wurde auf ihn genügend Rücksicht genommen. Die Sicht auf das Schutzobjekt bleibt von diversen Standorten aus erhalten. Das Bauprojekt selbst zeichnet sich durch eine zeitgenössisch-moderne, zurückhaltende Architektursprache und klare Formen und Materialien aus, wodurch ein harmonisches Gesamterscheinungsbild entsteht, welches den Baum in keiner Weise konkurrenziert. Wenn die Vorinstanz somit den Entscheidungsgründen der kommunalen Bewilligungsbehörde folgte, ist darin keine Rechtsverletzung von § 238 Abs. 2 PBG ersichtlich und das Verwaltungsgericht nicht befugt, in den vorinstanzlichen Entscheid einzugreifen.

E. 7.3.1

Was die Ausführungen der Beschwerdeführenden zum angeblich unzulässigen Abbruch des Gebäudes H-Strasse 09 betrifft, so ist Folgendes darzutun: Schutzobjekte des Natur- und Heimatschutzes sind gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG namentlich Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile davon, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. Gemäss § 203 Abs. 2 PBG erstellen die für die Schutzmassnahmen zuständigen Behörden über die Schutzobjekte ein Inventar. Bei Objekten von kommunaler Bedeutung ist der Gemeinderat für die Inventarisierung zuständig (§ 203 Abs. 2 in Verbindung mit § 211 Abs. 2 PBG). Die Erstellung der Inventare und die Aufnahme eines Objekts in ein Inventar begründen zwar eine Vermutung der Schutzwürdigkeit der in den Inventaren verzeichneten Objekte, als solche aber noch keinen eigentlichen Schutz – dies tun erst Schutzmassnahmen gemäss § 205 und § 207 PBG. Die zuständige Behörde ist insbesondere dann, wenn der Grundeigentümer nach § 213 Abs. 1 PBG vom Gemeinwesen einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit seines Grundstücks

verlangt, dazu verpflichtet, sich mit der aus dem Inventar hervorgehenden Vermutung der Schutzwürdigkeit auseinanderzusetzen und Schutzmassnahmen anzuordnen oder auf sie zu verzichten (vgl. z. B. VGr, 11. Juli 2012, VB.2011.00759, E. 2.3; 21. März 2012, VB.2011.00692, E. 2.1 mit Hinweisen). Bei der Inventarisierung eines Objekts dürfen keine allzu strengen Anforderungen gestellt werden (BGr, 7. Juni 2021, 1C_92/2021, E. 5.2). Dem Gemeinderat steht beim Entscheid darüber, welche Objekte in das kommunale Inventar aufzunehmen sind, ein Ermessensspielraum zu. Aufgrund der Gemeindeautonomie nach Art. 50 Abs. 1 BV ist bei der Prüfung des Inventarisierungsentscheids der Gemeinde Zurückhaltung geboten. Einzuschreiten hat ein Gericht dann, wenn der Entscheid sachlich nicht mehr vertretbar und/oder willkürlich ist (BGr, 7. Juni 2021, 1C_92/2021, E. 5.4).

E. 7.3.2

Die von den Beschwerdeführenden ins Feld geführten Gebäude an der H-Strasse 09 und 01 wurden anlässlich des gerichtlichen Augenscheins im vorinstanzlichen Verfahren besichtigt; die Vorinstanz hat sich mit ihnen im angefochtenen Entscheid anschliessend ausführlich auseinandergesetzt. Des Weiteren hat der auf Denkmalpflege spezialisierte Architekt K im Auftrag der privaten Beschwerdegegnerin am 20. März 2023 einen Kurzbericht zur denkmalpflegerischen Bedeutung der beiden Chalets verfasst. Aus den genannten Akten ergibt sich Folgendes: Im konkreten Fall wurde das Wohnhaus J-Strasse 010 im Inventar der Heimatschutzobjekte der Gemeinde Rüslikon eingetragen. Dabei wird das Wohnhaus als mächtiger Chaletbau beschrieben, welcher den Strassenraum mit seiner herausragenden Gestaltung im Schweizer Holzstil präge und baukünstlerisch höchst bedeutsam sei. Er gehöre zu den qualitativvollsten Chaletbauten Rüslikons und sei zwischen 1850 und 1880 entstanden. Er weise unter anderem ein mächtiges und weit vorkragendes Walmdach auf, sei reich durchfenstert, habe zwei grosse Balkone mit Holzgeländer in dekorativer Holzschnitzkunst und sei in einen beachtenswerten grossen Garten eingebettet, der den situativen Wert des Gebäudes steigere.

E. 7.3.3

Wie die Vorinstanz richtig festhält, wurden die Chalets H-Strasse 09 und 01 hingegen deutlich später, nämlich in den 1920er Jahren, erstellt. Sie weisen je ein verputztes Untergeschoss und zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss mit Holzverschalung auf. Die Giebelfassaden (die im Vergleich zur Traufseite höheren und bei Chalets auch längeren Stirnseiten der beiden Gebäude) sind von Tal und Zürichsee abgewandt und von den am Hang verlaufenden Strassen kaum einsehbar. Die beiden Gebäude weisen abgesehen von den bei Chalets typischerweise auskragenden Dachflächen und den teilweise barock geschweiften Konsolen des Dachs und des Balkons im Obergeschoss keine besonderen Ausschmückungen auf. In Übereinstimmung mit den vorinstanzlichen Ausführungen und dem Kurzbericht des Architekten K vom 20. März 2023 sind die beiden Chalets als eher schmucklos und aus Typenelementen erstellt zu erachten. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie einmalig von einem Architekten entworfen und dann mit gleichem Grundriss beliebig häufig, d. h. standardisiert, gebaut werden. Der Versicherungswert der beiden Chalets betrug gemäss Kurzbericht von K nur je Fr. 53'000.-, während der Versicherungswert des Chalets J-Strasse etwa doppelt so viel, d. h. Fr. 106'000.-, betrage. Anlässlich der Akten des vorinstanzlichen Augenscheins zeigt sich zudem, dass die Gebäude H-Strasse 09 und 01 weder als Einzelhaus noch zusammen als Ensemble Merkmale aufweisen, welche auf einen besonderen Eigenwert oder Situationswert schliessen liessen. Auch die Hausgärten muten zwar gut gepflegt, aber schlicht an und

weisen ebenfalls nicht auf eine besondere Schutzwürdigkeit der Chalets hin.

E. 7.3.4

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Rüschlikon im Jahr 2017, als das kommunale Inventar einer generellen Überprüfung unterzogen wurde, beschlossen, dass das Chalet J-Strasse 010 im Inventar zu belassen sei, die Chalets H-Strasse 09 und 01 aber nicht neu darin aufzunehmen seien. Dabei stand der Gemeinde wie oben dargelegt ein Ermessensspielraum zu, in welchen gerichtlich nur eingegriffen wird, wenn der Entscheid sachlich nicht vertretbar erscheint oder willkürlich anmutet. Nach der voran dargelegten Sachlage erscheint der Entscheid, die Gebäude an der H-Strasse 09 und 01 nicht zu inventarisieren, nachvollziehbar und in keiner Weise willkürlich nach Art. 9 BV. Ebenso wurden die beiden Gebäude anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins ein weiteres Mal überprüft und im vorangehenden Rekursverfahren eingehend diskutiert und dies mit Akten und Fotografien belegt. Es erscheint somit weder als erforderlich noch als angezeigt, die Schutzwürdigkeit der beiden Gebäude ein weiteres Mal zu überprüfen, wie es die Beschwerdeführenden vorbringen. Eine Rechtsverletzung ist durch eine unterlassene weitere Überprüfung jedenfalls nicht ersichtlich, ebenso wenig durch den bewilligten Abbruch des Gebäudes H-Strasse 01. Die Rüge der Beschwerdeführenden erscheint damit auch in dieser Hinsicht unbegründet.

E. 8.1

Schliesslich bringen die Beschwerdeführenden vor, dass die von der Baudirektion erteilte gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung zu Unrecht erteilt worden sei. Der Gewässerraum sei noch nicht definitiv festgelegt. Es stehe noch nicht fest, ob ein grösserer Bereich als normalerweise vorgesehen vor Hochwasser geschützt werden müsse. Obwohl sich das Baugrundstück im Hochwassergefahrenbereich von Gewässer L befände, seien keine Schutzmassnahmen vorgesehen. Bei Starkregen bestehe die Gefahr, dass Wasser auf das Grundstück der Beschwerdeführenden ausweiche. Das Baugrundstück liege in der Wohnzone W2B und nicht in einer Kern- oder Zentrumszone. Nur solche Baubereiche gälten als dicht überbaut im Sinne des Gewässerschutzgesetzes. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung im Sinne von Art. 41c Abs. 1 lit. a der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 (GSchV) lägen von vornherein nicht vor. Es stünden auch überwiegende Interessen einer Bewilligung des teilweise in den Uferstreifen fallenden Bauvorhabens entgegen. Das Bauprojekt stehe einer Ausdolung von Gewässer L mit einem angemessenen Uferbereich entgegen. Auch das Siedlungsbild samt künftiger Freilegung von Gewässer L würde durch das Bauprojekt negativ präjudiziert.

E. 8.2.1

Gemäss den vorliegenden Akten stösst das Baugrundstück im Süden an die M-Strasse (Kat.-Nr. 011). Unter dieser Strasse fliesst das eingedolte Gewässer L in Richtung Zürichsee. Die Dole schneidet den südöstlichsten Teil des Grundstücks auf einer Länge von rund 6 m.

E. 8.2.2

Für das Gewässer L war im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung und beim vorinstanzlichen Entscheid der Gewässerraum zwar projektiert, aber noch nicht festgelegt. Mit Verfügung Nr. BD01481146 vom 26. Juni 2024 (am 12. Juli 2024 im kantonalen Amtsblatt publiziert), und damit während des Schriftenwechsels im vorliegenden Beschwerdeverfahren, legte die Baudirektion des Kantons Zürich den Gewässerraum im Siedlungsgebiet der Gemeinde

Rüschlikon für die kommunalen Gewässer fest (vgl. GIS-Browser "Gewässerkarte (inkl. Wasserrechte und Gewässerraum)", einsehbar unter geo.zh.ch/maps). Für den hier relevanten Abschnitt von Gewässer L erfolgte eine Reduktion des Gewässerraumes auf 2,5 m, da der Hochwasserschutz gewährleistet ist und das Gewässer eingedolt im Strassenraum verläuft und deshalb kein Öffnungspotenzial hat.

E. 8.2.3

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist grundsätzlich auf das Recht abzustellen, das zum Zeitpunkt in Kraft war, als der angefochtene Verwaltungsakt erging (BGE 144 II 326 E. 2.1; 139 II 243 E. 11.1; 135 II 384 E. 2.3). Von diesem Grundsatz ist dann abzuweichen, wenn zwingende Gründe für eine sofortige Anwendung des neuen Rechts sprechen. Das Bundesgericht sah dies bei einer Verschärfung von Gewässerschutzvorschriften zu einer möglichst raschen Verhinderung weiterer Wasserverunreinigungen als gegeben an (BGE 125 II 591 E. 5.e.aa; 119 Ib 174 E. 3).

E. 8.2.4

Im vorliegenden Fall sind keine derartigen zwingenden Gründe für eine sofortige Anwendung des neuen Rechts auszumachen. Der übergangsrechtliche Uferstreifen von 8,5 m reicht weiter in die Bauparzelle hinein und schränkt damit die Nutzung der angrenzenden Grundstücke stärker ein als der nunmehr festgelegte reduzierte Gewässerraum von 2,5 m. Da es sich bei den baulichen Vorkehren innerhalb des Gewässerraumes um untergeordnete Elemente wie Stellriemen, eine Gartentür und den Plattenweg handelt, vermögen diese die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers, den Hochwasserschutz oder die Gewässernutzung im Sinne von Art. 36a Abs. 1 GSchG nicht zu beeinträchtigen, handelt es sich beim Gewässer L doch um ein eingedoltes Gewässer im Strassenraum, das keinen Revitalisierungsnutzen aufweist. Ferner könnten diese untergeordneten Elemente der Gartengestaltung ohne Weiteres auflagenweise beseitigt werden, wofür indes kein praktisches Interesse der Beschwerdeführenden bestünde (vgl. VGr, 29. August 2024, VB.2023.00561, E. 4.2 f.; 26. August 2021, VB.2021.00123, E. 4.1 mit Hinweisen). In der vorliegenden Konstellation sind mithin keine öffentlichen Interessen tangiert, die eine sofortige Anwendung des neuen Rechts als geboten erscheinen lassen. Die Beurteilung des Bauvorhabens hat somit anhand des bundesrechtlichen Uferstreifens gemäss den Übergangsbestimmungen zu erfolgen. Der während des laufenden Beschwerdeverfahren definitiv festgelegte reduzierte Gewässerraum ist vorliegend nicht zu beachten.

E. 8.2.5

Bis zur Festlegung des projektierten Gewässerraums des eingedolten Gewässers L war gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung ein beidseitiger Uferstreifen freizuhalten, welcher im Falle von Gewässer L vom Gewässerbett aus gemessen 8,5 m breit ist. Zudem ist gemäss § 21 Abs. 1 des Wasserwirtschaftsgesetzes vom 2. Juni 1991 (WWG) ein Gewässerabstand von 5 m einzuhalten. Vom strittigen Baugrundstück liegt der vorgesehene Stellriemen entlang der südlichen Grenze des Baugrundstücks, die Gartentür an der M-Strasse, der rückwärtige Plattenweg, der südöstlichste Teil des geplanten Gebäudes einschliesslich eines Teils des Sitzplatzes und der Balkone, die vor der Ostfassade geplant sind, in den bundesrechtlichen Uferstreifen.

E. 8.3

Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden steht der Umstand, dass ein Gewässerraum noch nicht definitiv festgelegt worden ist, der Erteilung von Ausnahmebewilligungen nicht entgegen (BGE 139 II 470, E. 4.5; VGr, 13. Juli 2023, VB.2022.00514, E. 5.2). Solange der Gewässerraum noch nicht festgelegt ist, gelten gemäss Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung deren Vorschriften für Anlagen nach Art. 41c Abs. 1 und 2. Gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde gemäss Satz 2 dieser Bestimmung ausserdem die Erstellung weiterer Anlagen bewilligen (z. B. zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten, lit. a.). Nach § 21 Abs. 2 WWG kann die Direktion im Einzelfall den Gewässerabstand erhöhen, wenn wasserbauliche Bedürfnisse dies erfordern, oder eine Ausnahme zur Unterschreitung des Abstands gewähren, wenn besondere Verhältnisse dies rechtfertigen. Ausnahmebewilligungen dürfen gemäss § 21 Abs. 3 WWG nicht gegen Sinn und Zweck von Abs. 1 verstossen und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert.

E. 8.4

Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden befindet sich das projektierte Mehrfamilienhaus in der vorliegenden Wohnzone W2B in einem dicht überbauten Wohngebiet. Für die Annahme eines dicht besiedelten Gebiets ist das Vorliegen von Kern- oder Zentrumszonen nicht erforderlich; solche Gebiete können auch in Wohnzonen vorkommen (vgl. z. B. VGr, 13. Juli 2023, VB.2022.00514, E. 5.3; vgl. auch BGE 140 II 437 E. 5). Das Bauprojekt ist zudem unbestrittenermassen zonenkonform. Überwiegende Interessen des Hochwasser-, Natur- oder Landschaftsschutzes, welche einer Ausnahmebewilligung des marginal in den Uferstreifen fallenden Bauprojekts entgegenstehen würden, sind in Übereinstimmung mit den Ausführungen der Vorinstanz und der Baudirektion des Kantons Zürich nicht ersichtlich. Im Osten und im Süden des Baugrundstücks entlang der H- bzw. M-Strasse besteht zwar eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (Karte "Naturgefahren: Synoptische Gefahrenkarte", GIS-Browser, einsehbar unter maps.zh.ch); der umstrittene Neubau ist jedoch ausserhalb des betreffenden Gefahrenbereichs geplant und hat keinen Einfluss auf die potenzielle Hochwassergefahr, welche ausschliesslich aus dem Abfluss von Gewässer L resultiert. Wie die Baudirektion zutreffend festhält, ist in diesem Bereich bei Neu- und Umbauten das Einreichen einer Selbstdeklaration der Schadensverhütungsmassnahmen ausreichend. Allfälliges Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück fliesst unabhängig vom Bauvorhaben hangabwärts; somit besteht für das benachbarte Grundstück der Beschwerdeführenden keine Gefahr durch abfliessendes Wasser von der streitigen Bauparzelle (Karte "Oberflächenabfluss", GIS-Browser, einsehbar unter maps.zh.ch). Schliesslich verhindert das Bauprojekt entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden nicht eine Ausdolung von Gewässer L. Die Dole von Gewässer L verläuft entlang einer Strasse und weist gemäss den nachvollziehbaren Ausführungen der Baudirektion und der Vorinstanz nur einen geringen Revitalisierungsnutzen auf. Daher ist im Bereich des hier streitgegenständlichen Baugrundstücks langfristig keine Ausdolung zu erwarten und der bauliche und betriebliche Unterhalt der Dole im Strassenraum ist gewährleistet.

E. 8.5

Diesen Darlegungen vermögen die Beschwerdeführenden nichts Substanziertes entgegenzusetzen. Ihrer Rüge ist somit nicht zu folgen. Die gewässerschutzrechtliche und die wasserbaupolizeiliche Ausnahmebewilligung sind nicht zu beanstanden.

E. 9

Insgesamt erweist sich die Beschwerde demnach als unbegründet. Sie ist abzuweisen.

E. 10.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführenden je hälftig unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht den Beschwerdeführenden ausgangsgemäss nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen sind sie unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag zu verpflichten, dem privaten Beschwerdegegner je hälftig eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 3'500.- zu bezahlen.

E. 10.2

Der Baubewilligungsbehörde (Beschwerdegegner) steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich auf beiden Seiten private Parteien mit gegensätzlichen Begehren gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (VGr, 8. Februar 2018, VB.2017.00615, E. 5; 4. Mai 2017, VB.2016.00238, E. 5). Stehen sich nämlich in einem Beschwerdeverfahren private Parteien gegenüber, kann nach § 17 Abs. 3 VRG das Gemeinwesen in der Regel nicht zur Leistung einer Parteientschädigung verpflichtet und auch nicht entschädigungsberechtigt werden. Demgemäss wird dem an der Seite einer privaten Beschwerdepartei obsiegenden Gemeinwesen in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen; vorbehalten sind Fälle, in denen es in besonderer Weise betroffen ist, beispielsweise wenn die Aufhebung einer Bewilligung durch die Vorinstanz eine kommunale Regelung oder Planung infrage stellt (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00479, E. 8.2; 16. Januar 2008, VB.2007.00382, E. 4.2; 14. Juni 2006, VB.2006.00062, E. 4). Die Gemeinde hat im vorliegenden Beschwerdeverfahren in ihren Schriften keine besondere eigene Interessenwahrung geltend gemacht. Es besteht somit kein Grund, von der oben zitierten Praxis abzuweichen und ihr eine Parteientschädigung zuzusprechen.

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