

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1P.208/2005 /ggs

Urteil vom 19. Juli 2005
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Aemisegger, präsidierendes Mitglied,
Bundesrichter Nay, Eusebio,
Gerichtsschreiberin Gerber.

Parteien
X. _____, Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Felix Huber,

gegen

Gemeinde Rüslikon, 8803 Rüslikon, handelnd durch die Baukommission Rüslikon und diese vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Jürg Sigrist, Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, Militärstrasse 36, Postfach, 8090 Zürich.

Gegenstand
Art. 9 und 29 Abs. 2 BV (Baubewilligung),

Staatsrechtliche Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, vom 26. Januar 2005.

Sachverhalt:

A.

X. _____ ist Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 3595 an der Hintergasse in der Kernzone von Rüslikon. Das Grundstück, auf dem derzeit ein Garagengebäude steht, weist eine Länge von 43 m auf. Seine grösste Breite erreicht es im Nordteil mit 15 m; im Süden ist es dagegen nur noch 7,5 m breit. Im Norden des Grundstücks ist eine Baulinie gegenüber der Hintergasse zu beachten; gegenüber der östlichen und der westlichen Grundstücksgrenze muss ein Weg- bzw. Grenzabstand von jeweils 3,50 m eingehalten werden.

X. _____ plant, anstelle des Garagengebäudes ein Einfamilienhaus zu errichten. Das 17 m lange Gebäude soll entsprechend der Grundstücksform eine knapp 6 m breite Nordfassade und eine nur 2 m breite Südfassade aufweisen. Die Westfassade soll geradlinig in 3,50 m Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze verlaufen; dagegen soll die Ostfassade gemäss dem abgeschrägten Verlauf der östlichen Grundstücksgrenze zweifach zurückspringen und dann gegen Süden abgewinkelt weitergeführt werden.

B.

Am 15. Dezember 2003 verweigerte die Baukommission Rüslikon die baurechtliche Bewilligung, weil das Bauvorhaben den Anforderungen an die Gestaltung und die Einordnung in der Kernzone nicht gerecht werde.

C.

Hiergegen rekurrierte X. _____ an die Baurekurskommission II des Kantons Zürich. Diese hiess den Rekurs am 6. Juli 2004 gut, hob den Baubeschluss auf und lud die Baukommission Rüslikon ein, die nachgesuchte baurechtliche Bewilligung zu erteilen.

D.

Gegen den Entscheid der Baurekurskommission erhob die Gemeinde Rüslikon am 20. September 2004 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Mit Entscheid vom 26. Januar 2005 hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde gut, hob den Rekursentscheid auf und stellte den Beschluss der Baukommission Rüslikon vom 15. Dezember 2003 wieder her. Das Verwaltungsgericht ging davon aus, die Baurekurskommission habe in unzulässiger Weise in den Ermessensspielraum der Gemeinde eingegriffen, deren Entscheid zumindest vertretbar sei.

E.

Dagegen erhebt X. _____ staatsrechtliche Beschwerde ans Bundesgericht. Er rügt die Verletzung

des Willkürverbots (Art. 9 BV) und des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) und beantragt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids.

F.

Das Verwaltungsgericht und die Baukommission Rüslikon beantragen die Abweisung der Beschwerde.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid, der sich auf kantonales und kommunales Recht stützt. Dagegen steht nur die staatsrechtliche Beschwerde wegen Verletzung verfassungsmässiger Rechte ans Bundesgericht offen (Art. 84 und 86 Abs. 1 OG). Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer der Bauparzelle und als Baugesuchsteller durch den angefochtenen Entscheid in seiner Rechtsstellung berührt und somit zur staatsrechtlichen Beschwerde befugt (Art. 88 OG). Auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde ist daher einzutreten.

2.

Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV).

2.1 Willkür liegt nach der Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder sogar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht weicht vom Entscheid der kantonalen Instanz nur ab, wenn dieser offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 125 I 166 E. 2a S. 168; 125 II 10 E. 3a S. 15, 129 E. 5b S. 134; je mit Hinweisen).

2.2 Der Entscheid des Verwaltungsgerichts stützt sich auf § 238 Abs. 2 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und Art. 8 und 9 der Bau- und Zonenordnung Rüslikons vom 22. Juni 2000 (BZO), die besondere Anforderungen an die Gestaltung in der Kernzone stellen. Diese Bestimmungen lauten:

§ 238 PBG Gestaltung

1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind 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.

2 Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besonders Rücksicht zu nehmen; sie dürfen auch durch Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden, für die keine baurechtliche Bewilligung nötig ist.

[...]

Art. 8 BZO Gestaltung der Bauten

Alle Bauvorhaben sind gut zu gestalten und haben sich durch ihre Ausmasse, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz einzuordnen.

Art. 9 BZO Fassadengestaltung

1 Gliederung, Materialwahl und Farbgebung der Fassaden müssen die herkömmliche, ortsübliche Bauweise berücksichtigen.

2 Türen, Tore, Brüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassadenteile sind in herkömmlichen Materialien zu erstellen.

3 Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und sich in Zahl und Grösse gut in die Fassade einzuordnen.

4 Fenster sind, wo dies dem Gebäudecharakter entspricht, mit Sprossenteilung zu versehen.

[...]

2.3 Das Verwaltungsgericht hielt in seinem Entscheid zunächst fest, dass der kommunalen Baubehörde bei der Anwendung dieser Ästhetikvorschriften ein erheblicher Ermessensspielraum zukomme, den die kantonalen Behörden respektieren müssten; die Rekursinstanz dürfe daher erst dann eingreifen, wenn sich die vorinstanzliche Ermessensausübung als offensichtlich unvertretbar erweise.

Das Verwaltungsgericht beschrieb das Bauprojekt wie folgt: Es werde auf dem südlichen, schmalsten Teil des Grundstücks durch die Abstandslinien geprägt, weshalb die Ostfassade über einen abgeschrägten Teil verfüge und über die ganze Länge gestaffelt werde. Das Bauprojekt lasse hier kein gestalterisches Konzept erkennen und scheine lediglich Zweckmässigkeitsüberlegungen zu folgen. Die Abwinkelung der Ostfassade mit der daraus resultierenden einseitigen, bis zu 2 m auskragenden, nicht dem Fassadenlauf folgenden Dachausladung wirke ästhetisch unbefriedigend und führe zu dem von der kommunalen Baubehörde gerügten "pilz- oder turmartigen" Gebäudekörper. Dieser Eindruck werde dadurch verstärkt, dass die Südfassade mit einer Höhe von 6 m und einer Breite von nur 2 m über ein unschönes Höhen-/ Breitenverhältnis von 3:1 verfüge. Die vom

Beschwerdeführer ins Recht gelegten Fotografien zeigten denn auch keinen wirklich gleich gelagerten Fall in der Kernzone: Das Mittelhaus des Gebäudeensembles Nidelbadstrasse 43/45/47 sei Teil eines grösseren Baukomplexes und als solcher mit dem streitigen Bauvorhaben nicht vergleichbar.

Insgesamt sei dem Baukörper auf dem südlichen Grundstücksteil in der vorgesehenen Form die erforderliche gute Gestaltung abzusprechen. Die ästhetische Würdigung dieses Gebäudeteils durch die kommunale Baubehörde erscheine damit als vertretbar und mithin als rechtmässig.

2.4 Der Beschwerdeführer rügt zunächst, es sei willkürlich, wenn das Verwaltungsgericht die Bewilligungsfähigkeit des streitbetroffenen Projekts davon abhängig mache, dass bereits ein gleichgelagertes Objekt in der Kernzone bestehe.

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers hat das Verwaltungsgericht jedoch keine derartige Bewilligungsvoraussetzung aufgestellt. Der gerügte Satz des Verwaltungsgerichts steht vielmehr im Zusammenhang mit den vom Beschwerdeführer eingereichten Fotografien, die belegen sollten, dass schmale und in die Höhe strebende Baukörper ortsüblich seien (vgl. Beschwerdeantwort vom 28. Oktober 2004, S. 4 Ziff. 7 und 8). Dem hielt das Verwaltungsgericht entgegen, dass die fotografierten Bauten nicht mit dem streitigen Bauvorhaben vergleichbar seien. Diese Erwägungen lassen keine Willkür erkennen.

2.5 Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die Proportionen des Gebäudes ergäben sich zwangsläufig aus der Grundstücksform. Schmale Häuser seien indessen in der Kernzone durchaus häufig anzutreffende Erscheinungen, weil traditionell auf diese Weise Baulücken gefüllt und selbst kleinste Grundstücke für das Wohnen nutzbar gemacht worden seien.

Es trifft zu, dass in vielen Innenstädten aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche schmal und hoch gebaut worden ist. In der Regel handelt es sich jedoch nicht um freistehende Häuser, sondern um Bauten, die zwischen bestehenden Häusern errichtet worden sind und mit diesen einen zusammenhängenden Baukörper bilden, wie dies etwa beim Gebäudeensemble Nidelbadstrasse 43/45/47 der Fall ist. Jedenfalls in der Kernzone Rüschnikons gibt es keine derart schmalen, in die Höhe strebenden freistehenden Bauten, wie das Verwaltungsgericht willkürfrei festgestellt hat. Dann aber ist es nicht willkürlich anzunehmen, ein Bauvorhaben, dessen Fassade ein Höhen-/Breitenverhältnis vom 3:1 aufweise, ordne sich durch seine Ausmasse, Form und Massstäblichkeit nicht gut in die herkömmliche, charakteristische Bausubstanz ein.

2.6 Der Beschwerdeführer macht dagegen geltend, das bauliche Umfeld sei äusserst inhomogen, weshalb keine hohen Anforderungen an einen Neubau gestellt werden dürften: Unmittelbar südwestlich des Baugrundstücks, auf Kat.-Nr. 3794, befinde sich ein unansehnlicher Lagerschuppen; nördlich befinde sich ein Mehrfamilienhaus aus den Sechziger-Jahren (Hintergasse 10) mit grossflächigen Fenstern und durchgehenden Sichtblenden an den Balkonen, das keinerlei kernzonentypische Gestaltungselemente aufweise und mit seiner baulichen Körnung das für die Kernzone typische kleinräumige Bebauungsmuster völlig sprengt.

Aus den in den Akten liegenden Fotos ergibt sich, dass die Qualität der Bauten in der Kernzone Rüschnikons sehr unterschiedlich ist, und sich wertvolle Altbauten neben Bauten jüngerer Datums befinden, deren Gestaltung keine besonderen Qualitäten erkennen lässt. Das streitige Bauvorhaben unterliegt jedoch nicht nur der allgemeinen Ästhetikklausel (§ 238 Abs. 1 PBG), sondern es muss unstreitig den weitergehenden Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG i.V.m. Art. 8 f. BZO entsprechen. Nach der - vom Beschwerdeführer nicht bestrittenen - Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts verlangt Art. 238 Abs. 2 PBG eine kubische und architektonische Gestaltung, die sicherstellt, dass einerseits für die Baute selbst und andererseits für die bauliche und landschaftliche Umgebung eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; auch Art. 8 BZO verlangt eine gute Gestaltung des Bauvorhabens. Einzelne "Bausünden" aus der Vergangenheit führen nicht dazu, dass diese Bestimmungen ausser Kraft gesetzt und generell geringere Anforderungen an die Gestaltung in der Kernzone zu stellen sind.

2.7 Weiter rügt der Beschwerdeführer, das Verwaltungsgericht habe seinen Entscheid nur mit der Abwinklung der Ostfassade und dem "pilz- oder turmartigen" Gebäudekörper bzw. der Gestaltung der Südfassade mit einem Höhen- und Breitenverhältnis von 3:1 begründet, ohne weitere sachrelevante Beurteilungskriterien zu berücksichtigen. Das Bauvorhaben bestehe nicht nur aus einer Südfassade. Das Verwaltungsgericht habe sich in keiner Weise mit den Ausführungen der Baurekurskommission auseinandergesetzt, wonach die besondere Aufgabenstellung mit dem streitbetroffenen Projekt gut gelöst und die Gestaltung der Fassade und des Daches dem relativ schmalen Baukörper entsprechend angepasst worden sei. Auch mit dem Argument des Beschwerdeführers, wonach die Südfassade selbst bei der Ansicht von Süden her kaum ins Gewicht falle, habe sich das Verwaltungsgericht nicht befasset.

2.7.1 Nachdem die Gemeinde den Bauabschlag mit den ungünstigen Proportionen des südlichen Gebäudeteils begründet hatte, kann es dem Verwaltungsgericht nicht zum Vorwurf gemacht werden, wenn es sich bei seiner Begründung auf die Süd- und Ostfassade des südlich vorgelagerten Gebäudeteils beschränkte. Es ist unstreitig, dass der Nordteil des Bauvorhabens, für sich allein genommen, den gestalterischen Anforderungen in der Kernzone genügt, und das Projekt - etwa bei der Gestaltung der Fenster und Balkone - traditionelle Elemente der Kernzone übernimmt.

2.7.2 Ob die Südfassade und die abgeschrägte Ostfassade bei einer Ansicht von Süden ins Gewicht fallen, lässt sich aufgrund der Akten nur schwer beurteilen: Betrachtet man die zweidimensionalen Pläne (Schnitte/Fassaden), erscheint die abgeschrägte Ostfassade in der Tat als Teil der Südfassade, mit der Folge, dass diese breiter und somit besser proportioniert wirkt und das im Osten einseitig überkragende Dach kaum auffällt. Ob diese Darstellung allerdings der dreidimensionalen Wirklichkeit entspricht, erscheint fraglich, nachdem der südlich vorspringende Gebäudeteil eine Tiefe von immerhin 3,5 m (bis zum Beginn der Abwinklung) bzw. über 7 m (bis zum Vorspringen der Ostfassade) aufweist. Die Einschätzung der Baukommission und des Verwaltungsgerichts, dieser Gebäudeteil werde aufgrund seiner Proportionen und des bis zu 2 m überkragenden, nicht dem Fassadenverlauf folgenden Dachs als "pilz- oder turmartig" wahrgenommen, kann jedenfalls nicht als willkürlich betrachtet werden.

2.7.3 Dann aber durfte das Verwaltungsgericht die Auffassung der Gemeinde, das Bauvorhaben genüge den Anforderungen an die Gestaltung und die Einordnung in die Kernzone nicht, ohne Willkür als vertretbar erachten.

3.

Der Beschwerdeführer rügt schliesslich eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil sich das Verwaltungsgericht nicht mit seinen Ausführungen in Ziff. II.6 der Beschwerdevernehmlassung auseinander gesetzt habe, wonach die Südfassade selbst bei der Ansicht von Süden kaum ins Gewicht falle.

3.1 Der Grundsatz des rechtlichen Gehörs verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Der Bürger soll wissen, warum die Behörde entgegen seinem Antrag entschieden hat. Die Begründung eines Entscheids muss so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Das bedeutet indessen nicht, dass sich die Begründung ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 112 Ia 107 E. 2b S. 109 f.; 114 Ia 233 E. 2d S. 242).

3.2 Das Verwaltungsgericht hat im angefochtenen Entscheid dargelegt, weshalb dem Baukörper auf dem südlichen Grundstücksteil in der vorgesehenen Form die erforderlich gute Gestaltung abzusprechen sei. Die Begründung ist zwar knapp gefasst, genügt aber, um den Entscheid sachgerecht anfechten zu können. Ihr lässt sich entnehmen, dass das Verwaltungsgericht der Südfassade für die Beurteilung der Gestaltung und Einordnung der Baute durchaus Gewicht beimass und die Auffassung des Beschwerdeführers, wonach die abgeschrägte Ostfassade als Teil der Südfassade aufgefasst werden würde, nicht teilte.

3.3 Damit liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs und der daraus abgeleiteten Begründungspflicht vor.

4.

Nach dem Gesagten erweist sich die staatsrechtliche Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Beschwerdeführer die Gerichtskosten und muss die Gemeinde Rüslikon, die als kleine Gemeinde auf den Beizug eines Anwalts angewiesen war, für die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens entschädigen (Art. 156 und 159 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.-- wird dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die Gemeinde Rüslikon für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, der Gemeinde Rüslikon und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 1. Abteilung, 1. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 19. Juli 2005

Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts
Das präsidierte Mitglied: Die Gerichtsschreiberin: