

§ 12 BO der Gemeinde Baar – Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder auffallend störend in Erscheinung treten darf. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Definition der Umgebung bzw. des Quartier, in welche/welches sich ein Bauvorhaben einpassen muss.

Aus dem Sachverhalt.

Gegenstand dieses Verfahrens war ein Baugesuch, mit welchem in der Zone W2a ein Einfamilienhaus umgebaut und um eine Etage bzw. um 3.20 Meter aufgestockt werden sollte. Der Gemeinderat Baar bewilligte das Bauvorhaben und der Regierungsrat wies eine dagegen erhobene Verwaltungsbeschwerde ab. Die Beschwerdeführer machten in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde geltend, der Gemeinderat und der Regierungsrat würden den in der ästhetischen Generalklausel von § 12 BO erwähnten «Quartierbegriff» übermässig und entgegen dem üblichen Sprachgebrauch ausdehnen. Als Quartier seien in diesem Fall nur acht Einfamilienhäuser zu betrachten, die anfangs der 70iger Jahren nach einheitlichen Plänen vom gleichen Generalunternehmer gebaut worden seien.

Aus den Erwägungen:

3. ...

a) Gemäss § 12 Abs. 1 BO müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestalt und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anlagen, Farbgebungen, Materialien, Antennen, Reklamen und Anschriften müssen sich insbesondere in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder gut einordnen und dürfen zudem die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen (Abs. 2). In der Baubewilligung können Nebenbestimmungen aufgenommen werden, welche die Gestaltung betreffen (Abs. 3). Bei der Bestimmung von § 12 BO handelt es sich – wie der Regierungsrat richtig feststellt – um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder auffallend störend in Erscheinung treten darf. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Die Anforderungen an das Bauvorhaben sind sorgfältig zu begründen und es darf dabei nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden.

Es muss im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für das Bauvorhaben noch für die Umgebung eine gute Gestaltung erzielt werden kann. Dieser Beurteilung unterliegen alle Bauten, auch wenn die übrigen Bau- und Zonenvorschriften eingehalten sind. Die Gestaltungsvorschrift darf aber nicht dazu führen, dass für ein bestimmtes Gebiet die Zonenvorschriften ausser Kraft gesetzt werden. Erweisen sich nämlich die Auswirkungen der Zonenvorschriften als gestalterisch unbefriedigend, so sind die Pläne und Vorschriften zu ändern (GVP 2002, S. 117 mit Verweis auf Hans Hagmann, Kommentar zur Bauordnung der Stadt Zug, Zürich 1998, S. 70 f.). Das Einordnungsgebot kann nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden kann.

b) Umstritten ist unter den Parteien die Frage, was unter «Umgebung» sowie «Orts- und Quartierbild» zu verstehen ist. Während die Beschwerdeführer das Quartier auf acht Einfamilienhäuser beschränken möchten, welche die C. AG zu Beginn der 70er Jahre nördlich und südlich der Stichstrasse Rebhalde erstellt hat, sind die Beschwerdegegner der Ansicht, als Umgebung bzw. Quartier müsse das ganze Gebiet Rebhatt berücksichtigt werden. Das Verwaltungsgericht hat sich in zwei jüngeren Entscheiden – im Rahmen der Beurteilung von Beschwerden gegen Arealbebauungen – zur Frage der Einordnung von Bauvorhaben in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild und dabei auch zur Frage, was in diesem Sinn als Quartier zu verstehen sei, geäußert. Im Urteil vom 26. August 2008 (V 2007/117/118) hat das Gericht festgestellt, wesentlich sei, dass man ein Bauvorhaben nur mit Bauten vergleicht, die sich in der gleichen Nutzungszone befinden würden. Im Urteil vom 27. Januar 2009 (V 2008/87) hat das Gericht erneut festgestellt, dass in der Regel bezüglich Quartierstruktur von Bauten auszugehen sei, die sich in der gleichen Nutzungszone befinden würden (auch das Bundesgericht hat einen solchen baurechtlichen Quartierbegriff als korrekt qualifiziert, vgl. hierzu BGE vom 16. März 2007 [1A.220/2006], Erw. 5). Wenn sich allerdings nur ein einziges Grundstück in einer Nutzungszone befinde, so stelle sich die Frage, inwieweit die angrenzenden Zonen bzw. die darin erstellten Bauten zu berücksichtigen seien. Wenn man ausnahmsweise von einem zonenübergreifenden Quartierbegriff ausgehe und verschiedene Nutzungszonen zu einem Quartier zusammenfasse (wie es die Beschwerdeführer in jenem Verfahren verlangt hatten), so müsse man sehr sorgfältig abwägen, was als «zusammenhängend» qualifiziert werden solle. Auf keinen Fall dürfe man ein Bauvorhaben nur mit Bauten vergleichen, die sich alle in einer Nutzungszone mit tieferer Ausnützung befinden würden. Bei der Anwendung der Ästhetikklausel darf nicht nur auf die unmittelbare Umgebung abgestellt werden. Vielmehr ist eine umfassende Würdigung aller massgeblicher Gesichtspunkte unter Einbezug der weiteren Umgebung und

unter Berücksichtigung der optischen Fernwirkung vorzunehmen.

c) Für die Abgrenzung der relevanten Umgebung im Sinne von § 12 BO sind einerseits topografische Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur und die vorhandenen Bauten und Anlagen heranzuziehen, andererseits die Gemeinsamkeiten der involvierten Bauten in Bezug auf die Nutzungsordnung. Als Abgrenzung bieten sich Strassen, Bach- und Flussläufe, Geländeeinschnitte wie Gräben oder Tobel an, die räumliche Trennungen herbeizuführen vermögen. Im vorliegenden Fall wird die Rebhatt im Westen durch die Alte Kappelerstrasse begrenzt, welche entlang einer kleinen Bestockung das Gebiet Rebhatt von Süden her erschliesst. Von dieser Strasse aus sind drei Stichstrassen in östlicher Richtung erstellt worden, nämlich die Rebhattstrasse, die Rebhalde und die Obere Rebhalde. Die Rebhattstrasse bildet die Begrenzung im Süden. Im Osten findet sich das Rütelbach-Tobel, das als kleiner Geländeeinschnitt mit einer Bestockung das Quartier Rebhatt vom Gebiet Aberen trennt. Im Norden wird die Rebhatt durch das Ende des Siedlungsgebietes begrenzt. Das ganze Gebiet innerhalb dieser «Grenzen» liegt in der gleichen Nutzungszone, nämlich in der Wohnzone W2a. Wenn der Regierungsrat das ganze Gebiet Rebhatt als für die Frage der Einordnung massgebendes Quartier bezeichnet hat, so hat er kein Recht verletzt. Die Rebhatt, welche seit Beginn der 70er Jahre sukzessive überbaut wurde, bildet eine landschaftliche Einheit, die in allen vier Himmelsrichtungen klar abgegrenzt ist. Während die Häuser an der Rebhattstrasse und an der Rebhalde vorwiegend in den 70er Jahren erstellt wurden, sind die neueren Häuser zum grösseren Teil zwischen 1990 und 2006 erstellt worden. Einige wenige Lücken werden erst heute geschlossen. Das ganze Gebiet befindet sich in der Wohnzone W2a.

d) Der von den Beschwerdeführern gewählte Quartierbegriff ist zu eng. Auch wenn es zutrifft, dass die acht Einfamilienhäuser fast zur gleichen Zeit, mit zum Teil identischen Grundrissen und nach einheitlichen Plänen erstellt wurden, so hat man doch bewusst auf das baurechtliche Instrument der Arealbebauung verzichtet. Bewilligt wurden unbestrittenermassen acht Einfamilienhäuser, deren baurechtliches Schicksal an sich weder privat- noch öffentlichrechtlich miteinander verbunden ist. Es liegen weder eine Arealbebauung, noch ein Bebauungsplan noch irgendwelche Sonderbauvorschriften vor, welche hier eine «Reduktion» des Quartiers auf einige wenige Wohnbauten rechtfertigen könnten. Die Beurteilung der Frage nach der Einordnung darf nicht willkürlich auf einige wenige umliegende Gebäude beschränkt werden. Das Baugrundstück liegt zudem am südwestlichen Rand der acht Häuser und grenzt auf zwei Seiten an Häuser mit grösserem Volumen und auch mit gleicher oder noch grösserer Gebäudehöhe an, insbesondere wenn man das direkt

westlich anschliessende Zweifamilienhaus auf der GS Nr. xxx berücksichtigt. Der Tatsache, dass die acht Häuser gleichzeitig erstellt wurden, kommt daher im Hinblick auf die Frage, ob sie umgebaut und erhöht werden dürfen, keine Bedeutung zu. Es ist nicht nachvollziehbar, aus welchen Überlegungen die südlich und westlich unmittelbar an das Bauvorhaben angrenzenden Gebäude bei der Frage der Einordnung nicht berücksichtigt werden sollten.

e) Würde man die acht Häuser im Sinne von § 12 Bauordnung als Quartier bezeichnen und würde man gleichzeitig aus § 12 BO folgern, dass jede vertikale Veränderung der Gebäude gegen die Ästhetikklausel verstösst, so würde dies faktisch zu einer Abzonung der acht Häuser in die Zone W1 führen. Man würde den Häusern mit einer totalen Grundstücksfläche von nicht einmal 7'000 m² nachträglich den Status einer Arealbebauung oder eines Bebauungsplanes zuerkennen. Das war aber offensichtlich von der damaligen Bauherrschaft nicht beabsichtigt, sondern jedes einzelne Haus wurde seinem eigenen baurechtlichen Schicksal überlassen. Diesen einzelnen Häusern gestattet heute die Bauordnung aber, dass sie nach den heute geltenden Bestimmungen um ein Stockwerk erhöht werden dürfen. Die Häuser, welche bis zur Ortsplanung 2005 in der Landhauszone lagen, hätten schon nach damaligem Recht zwei Stockwerke beanspruchen dürfen.

f) Die Einordnung in die Umgebung und die gute Gesamtwirkung entfällt nicht bereits mit der Einführung einer neuen Formsprache in das einheitliche Bild einer älteren Überbauung. Zu beachten ist auch, dass das verfassungsrechtliche Prinzip der Verhältnismässigkeit eines Eigentumseingriffs es verbietet, dass durch Anwendung von Gestaltungsvorschriften für ein ganzes Gebiet die zonenkonformen Bebauungsmöglichkeiten ausser Kraft gesetzt werden (vgl. hierzu BGE 114 Ia 343 Erw. 4b). Vielmehr liegt es in der Natur der Sache, dass sich eine bauliche Verdichtung gestalterisch entsprechend auswirken wird. Insbesondere bringt sie mit sich, dass sich Neubauten von bestehenden Baustrukturen abheben können. Diese Folge hat der Gesetzgeber bewusst in Kauf genommen. Die Ästhetikklausel bietet grundsätzlich keine Handhabe dafür, einem Bauherrn die Ausschöpfung der Begrenzungsnormen der Bauordnung zu untersagen, nur weil andere Bauten in der Umgebung diese nicht voll beanspruchen. Dass eine bauliche Verdichtung sowohl aus der Nähe wie auch aus der Ferne gut erkennbar ist, ist unter der Sicht der baulichen Verdichtung geradezu unvermeidlich und stellt für sich allein keinen Einordnungsmangel dar. Das Einordnungsgebot darf nur in Ausnahmefällen dazu führen, dass ein Bauherr an der Ausschöpfung des zonengemässen Bauvolumens gehindert wird. Lässt also die gemeindliche Bauordnung eine bestimmte Geschosshöhe zu, so ist es nicht zulässig, generell ein Geschoss weniger zu bewilligen mit der

Begründung, nur so werde eine gute Gesamtwirkung erreicht (vgl. hierzu Fritsche/Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. Aufl., Zürich 2006, 10–9).

g) Die Beschwerdeführer beanstanden die Grösse und Höhe des Bauvorhabens, und äussern sich nicht zu der Frage, inwieweit z.B. die Gestaltung oder die Oberfläche des Baukörpers oder des Aussenraums sich nicht in die Umgebung einfügen würde. Betrachtet man das Bauvorhaben aus dieser Optik, so ergibt sich, dass es auf keiner Seite als Wand oder als Klotz in Erscheinung tritt. Gerade das zusätzliche Stockwerk tritt auf drei Seiten im Verhältnis zu den darunter liegenden Gebäudeteilen deutlich zurück und ist auf allen vier Seiten gut gegliedert und gestaltet. Aus den Bauplänen ergibt sich auch, dass sich das Bauvorhaben keineswegs einfach nur als eine hässliche Silhouette präsentiert. Dies wird von den Beschwerdeführern auch gar nicht behauptet. Sie stören sich nur daran, dass das Bauvorhaben gegenüber den Nachbarbauten durch das zusätzliche Geschoss prominent in Erscheinung tritt. Dieses zusätzliche Geschoss ist aber die Folge der Einzonung in die Wohnzone W2a, in der gemäss § 44 BO zwei Vollgeschosse zulässig sind. Das Einordnungsgebot hat nicht zum Zweck, die bisherige Aussicht weiterhin frei zu halten, und auch in Zukunft das gleiche Strassenbild zu garantieren.

h) Zusammenfassend ergibt sich Folgendes: Als Umgebung bzw. Quartier im Sinne von § 12 BO ist im vorliegenden Fall die ganze Rebmatte zu betrachten. Das Gebiet ist landschaftlich klar abgegrenzt, ist in den letzten vierzig Jahren sukzessive mit Ein- und Zweifamilienhäusern überbaut worden und befindet sich ganz in der Wohnzone W2a. Das Bauvorhaben entspricht den Bestimmungen der Bauordnung bezüglich Bauvolumen. Die Tatsache, dass ein zusätzliches Geschoss deutlich sichtbar in Erscheinung tritt und auch deutlich das Strassenbild der Rebhalde beeinflussen wird, stellt für sich allein keinen Einordnungsmangel dar. Die «Beeinträchtigung» der baulichen und landschaftlichen Umgebung besteht ausschliesslich in der Grösse des Bauvorhabens. Diese entspricht aber den Normen der Bauordnung und ist daher von den Stimmberechtigten der Gemeinde Baar bewusst in Kauf genommen worden. Die bauliche Verdichtung, die raumplanungsrechtlich in hohem Mass wünschenswert ist, führt dazu, dass Neu- oder Umbauten, die von ihren Ausnutzungsmöglichkeiten gemäss Bauordnung Gebrauch machen, sich von der bestehenden Überbauungsstruktur optisch deutlich abheben. Dies allein kann nicht als Verstoß gegen die Einordnungsbestimmungen qualifiziert werden. Indem der Regierungsrat zum Schluss gekommen ist, dass das vorliegende Bauvorhaben nicht gegen die Bestimmung von § 12 der Bauordnung Baar verstößt, hat er kein Recht verletzt. Entsprechend muss die Beschwerde abgewiesen werden.

3. Strassenverkehrsrecht

Art. 16c Abs. 1 lit. d und Abs. 2 lit. a SVG – Die vorsätzliche Vereitelung einer Blut- oder Atemalkoholprobe sowie das vorsätzliche sich Entziehen vor einer entsprechenden Untersuchung ist immer eine schwere Widerhandlung gegen das Strassenverkehrsgesetz und führt zu einem Entzug des Führerausweises von mindestens drei Monaten. Nach der Rechtskraft des Strafverfahrens wird anschliessend ein Administrativverfahren durchgeführt. Von diesem Faktum hätte der Beschwerdeführer Kenntnis haben müssen. Die Administrativbehörde ist grundsätzlich an die tatsächlichen Feststellungen im Strafurteil gebunden.

Aus dem Sachverhalt.

A.B. fuhr am 3. April 2008, ca. 01.00 Uhr, nach dem Konsum von Alkohol – wobei nicht geklärt werden konnte, mit wie viel – mit seinem Personenwagen «VW» auf der Seestrasse in L. Richtung K. und verlor im Bereich einer Bushaltestelle die Kontrolle über das Fahrzeug, prallte in den Inselschutzpfosten der dortigen Verkehrsinsel, der dadurch erheblich beschädigt wurde. Beschädigt wurden auch die Pneu seines Fahrzeuges, und zwar so stark, dass er nur noch knapp einen Kilometer weiterfahren konnte. Ohne der gesetzlichen Meldepflicht zu genügen, entfernte sich jedoch der fehlbare A.B. von der Unfallstelle. Seinen Wagen stellte er auf einem öffentlichen Parkplatz ab. Aufgrund der Umstände ging das Strassenverkehrsamt davon aus, dass sich A.B. den Massnahmen zur Feststellung der Fahruntfähigkeit habe entziehen wollen, und qualifizierte dieses Verhalten als schwere Widerhandlung gegen die Verkehrsvorschriften gemäss Art. 16c lit. d SVG. Entsprechend wurde der Führerausweis für drei Monate entzogen.

Aus den Erwägungen:

...

2. Gemäss Art. 16 Abs. 2 SVG wird nach Widerhandlungen gegen die Strassenverkehrsvorschriften, bei denen das Verfahren nach dem Ordnungsbussengesetz vom 24. Juni 1970 ausgeschlossen ist, der Lernfahr- oder Führerausweis entzogen oder eine Verwarnung ausgesprochen. Nach dem seit 1. Januar 2005 in Kraft stehenden, revidierten Strassenverkehrsgesetz liegen dem Recht der Administrativmassnahmen bzw. der gesetzlichen Kategorisierung der Widerhandlungen gegen Stra-