

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00192 vom 26. September 2001

ZH Verwaltungsgericht, 2001-09-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2001.00192

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00192 du 26 septembre 2001

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00192 del 26 settembre 2001

Regeste

Baubewilligung | Fehlende Vereinbarkeit mit den Gestaltungsvorschriften der Kernzone der kommunalen BZO. Legitimation des Nachbarn (E. 1). Gestaltung und Einordnung in der Kernzone (E. 2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Der Beschwerdeführer hat in seiner Beschwerdeschrift vom 5. September 2000 neben dem mittlerweile rechtskräftig verworfenen Einwand der Verspätung auch geltend gemacht, die Baurekurskommission hätte auf das Rechtsmittels des Beschwerdegegners mangels Legitimation nicht eintreten dürfen. Dieser Einwand ist unbegründet. a) Zur Beschwerde ist gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (in der Fassung vom 20. Mai 1984; PBG) berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Nach dieser Bestimmung ist die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch die Erteilung der Baubewilligung mehr als irgend jemand oder die Allgemeinheit in eigenen (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (RB 1980 Nrn. 7 und 8, je mit Zitaten). Diese Praxis ist in zahlreichen Urteilen bestätigt worden. Zur Frage der für die Legitimationsbegründung erforderlichen engen nachbarlichen Raumbeziehung hat das Verwaltungsgericht in RB 1982 Nr. 18 (= BEZ 1982 Nr. 39) erwogen, sie hänge nicht von einer in Metern gemessenen Distanz, sondern davon ab, auf welche Entfernung sich das streitige Bauvorhaben im Sinn des geltend gemachten Anfechtungsinteresses auszuwirken vermöge (so auch Walter Haller/Peter Karlen, Rechtsschutz im Raumplanungs- und Baurecht, Supplément zur 2. A., Zürich 1998, N. 984 f.; Attilio R. Gadola, Das verwaltungsinterne Beschwerdeverfahren, Zürich 1991, S. 221). Dabei gibt es keine feste und allgemein gültige, eine für allemal in Metern bestimmte Entfernung, die als hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung gilt. Es muss vielmehr in jedem Verfahren geprüft werden, ob die konkret in Metern gegebene Distanz zum Baugrundstück noch als genügend eng Raumbeziehung gewürdigt werden kann. Das hängt insbesondere auch von den behaupteten Einwirkungen bzw. von den materiell gerügten Regelverstössen ab (François Ruckstuhl, Der Rechtsschutz im zürcherischen Planungs- und Baurecht, ZBl 86/1985, S. 296). Zusätzlich zum Erfordernis der engen nachbarlichen Raumbeziehung muss eine qualifizierte persönliche Betroffenheit geltend gemacht werden können. An die Darlegung dieses besonderen persönlichen Berührtseins sind dann keine hohen Anforderungen zu stellen, wenn aufgrund einer besonders engen und unmittelbaren

Nachbarschaft offensichtlich ist, dass der Rekurrent durch das Bauvorhaben in eigenen (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen mehr betroffen ist als Dritte oder die Allgemeinheit. Das ist nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zum Beispiel dann der Fall, wenn sich der Nachbar auf die Verletzung von Bestimmungen beruft, die neben der Wahrung öffentlicher Interesse auch den Schutz der Nachbarn bezwecken, wie beispielsweise Abstands- oder Ausnutzungsvorschriften (RB 1982 Nr. 19 = BEZ 1982 Nr. 40). In einem solchen Fall kann sich das qualifizierte Berührtsein schon aus der engen nachbarlichen Raumbeziehung allein ergeben. b) Das Baugrundstück und dasjenige des Beschwerdegegners befinden sich in der nämlichen Kernzone in einem Abstand von ca. 50 m, getrennt durch die R-strasse und zwei weitere nur teilweise überbaute Grundstücke. Zwischen den Grundstücken besteht teilweise Sichtverbindung, sodass der Beschwerdegegner als Nachbar von seiner Liegenschaft aus einen Teil der projektierten Baute wird sehen können. In seiner Rekursschrift vom 30. September 1999 hat der Beschwerdegegner auf diesen Blickkontakt auf das "kernzonenfremde Kreuzgiebel-Bauprojekt" hingewiesen und geltend gemacht, er habe selber seine eigene Kernzonenliegenschaft in der Form, in der Stellung, in den Abmessungen und in der äusseren Erscheinungsform dem ursprünglichen Gebäude entsprechend wieder aufbauen müssen; dieser kostenträchtige Beitrag zur Erhaltung des Dorfbildes mache nur Sinn, wenn weitere Ersatzbauten im X ebenfalls einen gleichwertigen Beitrag an die Erhaltung des Ortsbildes leisteten. Wie die Baurekurskommission IV richtig erkannt hat, sind mit diesen Vorbringen die enge räumliche Beziehung und die besondere Betroffenheit hinreichend dargetan. Wer aufgrund der Kernzonenvorschriften besondere Einschränkungen im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes unterworfen ist, hat ein Interesse an der Durchsetzung dieses Ortsbildschutzes auch bei Nachbarliegenschaften, welches über dasjenige eines beliebigen Dritten hinausgeht. Das gilt jedenfalls hier, wo die Liegenschaften einen Abstand von nur rund 50 m aufweisen und teilweise Sichtverbindung besteht. Sodann ist nicht zu verkennen, dass Art. 11 Abs. 1 BZO über die Erscheinung der Bauten in der Kernzone für Neubauten verlangt, sie müssten auch bezüglich Grösse und kubischer Gestaltung der bestehenden, das Ortsbild prägenden Überbauung entsprechen. Damit regelt diese Bestimmung indirekt auch das Bauvolumen und hat insoweit in gleicher Weise eine die Nachbarschaft schützende Funktion wie Ausnutzungsvorschriften und dergleichen.

E. 2

Wie Art. 11 Abs. 1 BZO ausdrücklich festhält, haben auch Neubauten in der Kernzone unter anderem in Grösse und kubischer Gestaltung der bestehenden, das Ortsbild prägenden Überbauung zu entsprechen. Das deckt sich mit der Umschreibung des Zonenzwecks in § 50 Abs. 1 PBG, wonach die Kernzone schutzwürdige Ortsbilder umfasst, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Aus Rücksicht auf das Ortsbild können deshalb die in Art. 7 BZO für Neubauten vorgesehenen Masse nicht in jedem Fall ausgeschöpft werden (vgl. Verwaltungsgericht, 10. Februar 1993, BEZ 1993 Nr. 1). a) Nach den Feststellungen der Baurekurskommission IV zeichnet sich einerseits die bauliche Umgebung des Baugrundstücks durch ein kernzonentypisches Erscheinungsbild aus und kommt andererseits dem geplanten Bauvorhaben auf Grund seiner Stellung am Eingang in die Kernzone X eine besondere Bedeutung zu. Den sich daraus ergebenden Anforderungen vermöge schon die kubische Gestaltung des geplanten Gebäudes mit seinen zahlreichen Vor- und Rücksprüngen auch in seiner überarbeiteten Form nicht zu genügen. Zudem genüge auch die unruhige und uneinheitliche Balkon- und Fenstergestaltung nicht den Anforderungen von Art. 11 Abs. 1 BZO und schliesslich entspreche das Dach trotz des

Verzichts auf das strassenseitige Querdach nicht Art. 11 Abs. 2 BZO, wonach ein Satteldach mit ortsüblicher Ausgestaltung vorgeschrieben sei. b) Der Beschwerdeführer macht geltend, die Baurekurskommission verpflichte ihn mit diesen Erwägungen gleichsam auf die Erstellung eines Ersatzbaus, obwohl sie zutreffend erkannt habe, dass eine Neubaute zulässig sei. Die örtliche Baubehörde habe das Projekt als bewilligungsfähig eingestuft, und es weise wesentlich bessere Qualitäten auf, als andere im Sichtbereich der Parzelle in jüngster Zeit bewilligte Neubauten, wie zum Beispiel der G-Neubau an der R-strasse. Gegenüber dem geplanten Bau seien verschiedene Neubauten im Entstehen, welche ähnlich gestaltet seien. Um die zulässige Ausnützung des Dachgeschosses zu ermöglichen, würden Bauten mit einem Querfirst bald einer ortsüblichen Gestaltung entsprechen. Seit dem Augenschein der Baurekurskommission im Jahr 1997 habe sich das bauliche Umfeld verändert, weshalb die Sachverhaltsfeststellung der Baurekurskommission, welche auf diesen Augenschein abgestellt habe, ungenügend sei. Abgesehen von den beiden Bauernhäusern auf Kat.Nrn. 3 und 4 sei die bauliche Umgebung durchwegs durch Neubauten geprägt, welche (ebenfalls) zeitgemässen Wohnbedürfnissen Rechnung trügen (was im Einzelnen näher dargelegt wird). Sodann gehöre ein rückwärtiges Quersegment, wie es die Rekurskommission beim Vorhaben des Beschwerdeführers beanstandete, in der Kernzone von W zum gewohnten Bild (was mit zahlreichen Fotos belegt wird), und auch der Gemeinderat W habe klar zum Ausdruck gebracht, er betrachte Querfirste als adäquates Mittel zur Belichtung von Wohnräumen im Dachgeschoss. Diesen Grundsatzentscheid der Gemeindebehörde habe die Rekurskommission unzulässigerweise missachtet. Balkone und grosszügige Fensterflächen gehörten ebenfalls zum zeitgemässen Wohnkomfort, und es sei begrüssenswert, dass sich der Gemeinderat diesen Forderungen nicht verschliesse. Wenn die Bau- und Zonenordnung die Eigentümer in der Kernzone von vornherein auf die Weiterführung des Bestehenden hätte verpflichten wollen, so hätte sie nicht ausdrücklich zwischen Neu- und Ersatzbauten unterschieden. c) Wie der Augenschein des Verwaltungsgerichts ergeben hat, sind in der Kernzone X Bauten anzutreffen, die von ihrer Gestaltung her nicht in eine Kernzone gehören. Das gilt besonders für das G-Gebäude an der R-strasse, das jedoch aus den 60er-Jahren stammen dürfte. Sodann zeugen die in jüngerer Zeit erstellten Neubauten in der näheren Umgebung des Baugrundstücks von einer äusserst weitgehenden Auslegung der Kernzonenvorschriften, die an der Grenze dessen liegt, was durch den Zonenzweck gemäss § 52 Abs. 1 PBG noch gedeckt ist. So weichen die dem Baugrundstück gegenüberliegenden Mehrfamilienhäuser Q-strasse hinsichtlich kubischer Gestaltung deutlich von den ortsüblichen rechteckigen Grundrissen und einfachen Kubaturen ab, wie sie typischerweise bei der Bauernhaus-Liegenschaft Q-strasse beobachtet werden können und wie sie in der Kernzone X immer noch vorherrschend sind. Sowohl die erwähnten Mehrfamilienhäuser als auch die südwestlich an das Baugrundstück angrenzenden Reiheneinfamilienhäuser weisen zudem Querdächer und damit Dachformen auf, die ebenfalls an der Grenze dessen liegen, was noch im Sinn von Art. 11 Abs. 2 BZO als Satteldach mit ortsüblicher Ausgestaltung bezeichnet werden kann. Hingegen entsprechen die weiteren Bauten in der näheren Umgebung des Baugrundstücks hinsichtlich kubischer Gestaltung und Dachform den Anforderungen der Kernzonenvorschriften ohne weiteres; ein schutzwürdiges Ortsbild, wie es gemäss § 50 Abs. 1 PBG durch die Kernzonenvorschriften erhalten oder erweitert werden soll, lässt sich von der Struktur her noch erkennen. Insgesamt bleibt die Kernzone X ungeachtet einiger Fehlleistungen noch durch Bauten mit zurückhaltender kubischer Gliederung und einfacher, traditioneller Fassadengestaltung geprägt. Sodann liegt dem Baugrundstück schräg gegenüber die als

ursprüngliches Bauernhaus weitgehend unverfälscht erhalten gebliebene Liegenschaft Q-strasse. Die Feststellung der Baurekurskommission IV, die bauliche Umgebung des Baugrundstücks zeichne sich durch ein kernzonentypisches Erscheinungsbild aus, erweist sich damit als zutreffend. Ebenso hat der Augenschein die Feststellung der Baurekurskommission bestätigt, dass dem Bauvorhaben wegen seiner Stellung am Eingang in die Kernzone eine besondere Bedeutung zukommt. d) Gemäss Art. 11 Abs. 1 BZO haben Neubauten in der Kernzone in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung der bestehenden, das Ortsbild prägenden Überbauung zu entsprechen. Das verlangt, wie die Baurekurskommission zutreffend erwogen hat, am fraglichen Ort eine einfache und zurückhaltende Gestaltung des Baukörpers. Bereits dieser Anforderung wird das Bauvorhaben mit seinem vielfach verwinkelten Grundriss in keiner Weise gerecht und die Aufhebung der Baubewilligung erweist sich schon aus diesem Grund als nicht rechtsverletzend. Mit der Bewilligung des vorliegenden Projekts ist die örtliche Baubehörde über ihre bereits bisher grosszügige Auslegung der Kernzonenvorschriften noch hinaus gegangen und hat sie in einer Weise angewandt, die durch den von § 50 Abs. 1 PBG vorgezeichneten Zweck der Kernzone, nämlich die Erhaltung und Entwicklung eines schutzwürdigen Ortsbilds, nicht mehr gedeckt wird. Der Beschwerdeführer verweist auf die dem Baugrundstück gegenüberliegenden Mehrfamilienhäuser Q-strasse sowie auf die südwestlich an das Baugrundstück anschliessenden Reiheneinfamilienhäuser und macht geltend, diese verwendeten ähnliche Gestaltungselemente wie sein geplanter Neubau; insbesondere wiesen sie ebenfalls rückwärtige Quersegmente auf. Dieser Einwand trifft zwar zu, doch verkennt der Beschwerdeführer, dass sein Baugrundstück erheblich exponierter liegt und zudem bei seinem Projekt auch das rückwärtige Segment mit den zahlreichen Ecken so gestaltet ist, dass es schon für sich allein dem Gebot einer einfachen und ruhigen Gestaltung nicht entspricht. Jedenfalls geht die Zergliederung des Baukörpers weit über das hinaus, was zur Belichtung von Wohnräumen in Dachgeschossen und zur Schaffung eines zeitgemässen Wohnkomforts erforderlich ist. Zudem entbinden solche Anliegen nicht von den besonderen Gestaltungsanforderungen einer Kernzone. Ähnliches gilt für die strassenseitige Fassade, die wegen ihrer zahlreichen, zufällig anmutenden Abstufungen der herkömmlichen Überbauung noch deutlich schlechter entspricht als diejenige der gegenüberliegenden Mehrfamilienhäuser Q-strasse. Das strassenseitig fast durchgängig grossflächig verglaste Erdgeschoss lässt eine Rücksichtnahme auf die für das Ortsbild typische Überbauung nicht erkennen. Sodann erweckt die Dachgestaltung mit ihrem wuchtigen rückseitigen Querdach nicht den Eindruck eines Satteldachs mit ortsüblicher Ausgestaltung. Wie die Baurekurskommission IV zutreffend erwogen hat, verfügt zwar auch die gegenüberliegende Mehrfamilienhausliegenschaft über ein solches Querdach, doch tritt es dort wesentlich zurückhaltender in Erscheinung. Richtig ist, dass der Beschwerdeführer zulässigerweise einen Neubau und nicht einen Ersatzbau im Sinne der Kernzonenvorschriften zu erstellen gedenkt. Damit braucht er sich zwar nicht an der Kubatur der vorbestehenden Baute zu orientieren; hingegen hat auch ein Neubau gemäss Art. 11 Abs. 1 BZO in Grösse und kubischer Gestaltung der das Ortsbild prägenden Überbauung zu entsprechen und kann er sich nicht, wie der Beschwerdeführer anzunehmen scheint, allein an aktuellen Bedürfnissen und Vorstellungen orientieren. Jedenfalls kann der Baurekurskommission kein Eingriff in das Auslegungsermessen der Gemeinde vorgeworfen werden, wenn sie dafür gesorgt hat, dass die kommunalen Kernzonenvorschriften so ausgelegt werden, dass ihre Anwendung mit dem durch § 52 Abs. 1 PBG umschriebenen Zonenzweck vereinbar bleibt.

E. 3

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. ...
Demgemäss entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. ...

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