

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00172 vom 17. Juni 1998

ZH Verwaltungsgericht, 1998-06-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2002.00172

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00172 du 17 juin 1998

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00172 del 17 giugno 1998

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für einen Umbau in der Kernzone Allgemeine Erwägungen zur Nachbarlegitimation (Schlüsseltheorie; E. 1b). Gefährdet ein Bauprojekt ein inventarisiertes Objekt, so hat das Gemeinwesen vorab einen Schutzentscheid zu treffen (E. 1c). Die Auslegung von kommunalem Recht durch die Gemeindebehörden ist von den Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung zu überprüfen (E. 2b/aa). Begriff der "Anbaute" (E. 2b/bb). Ausnahme von der Pflicht zur Beibehaltung von Gebäudeprofil und Erscheinungsbild aus Gründen der Wohnhygiene (E. 3).

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Baubewilligung Baubewilligung für einen Umbau in der Kernzone Allgemeine Erwägungen zur Nachbarlegitimation (Schlüsseltheorie; E. 1b). Gefährdet ein Bauprojekt ein inventarisiertes Objekt, so hat das Gemeinwesen vorab einen Schutzentscheid zu treffen (E. 1c). Die Auslegung von kommunalem Recht durch die Gemeindebehörden ist von den Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung zu überprüfen (E. 2b/aa). Begriff der "Anbaute" (E. 2b/bb). Ausnahme von der Pflicht zur Beibehaltung von Gebäudeprofil und Erscheinungsbild aus Gründen der Wohnhygiene (E. 3).
Stichworte: ANBAU DENKMALPFLEGE ERSCHEINUNGSBILD FLACHDACH GEBÄUDEHÖHE GEBÄUDEPROFIL GESTALTUNG UND EINORDNUNG INVENTAR KERNZONE LEGITIMATION NACHBARLEGITIMATION SCHLÜSSELTHEORIE TERRASSE VERBANDSBESCHWERDE WOHNHYGIENE
Rechtsnormen: § 203 Abs. II PBG § 205 PBG § 209 Abs. II PBG § 211 Abs. II PBG § 238 Abs. II PBG § 304 Abs. I PBG § 338a
PBG Publikationen: - keine -
Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung)
Gewichtung: 3 I. Am 3. September 2001 erteilte die Baubehörde X C die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung einer Terrasse über dem westseitigen Anbau des Wohnhauses Vers.Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.Nr. 02 an der L-gasse in X. Das Grundstück liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X vom 26. Juni 1996 (BZO) in der Kernzone "M" und ist mit einem zweigeschossigen (aufgrund des Niveauunterschieds jedoch auf der Westseite dreigeschossig in Erscheinung tretenden) Wohnhaus mit Giebeldach sowie einem rund fünf Meter breiten, zweigeschossigen Anbau auf der Westseite überstellt. Während der First des Hauptdachs in Richtung Nord-Süd verläuft, ist derjenige der Anbaute in Richtung West-Ost ausgerichtet. Das gesamte Gebäude ist inventarisiert und im Kernzonenplan schwarz umrandet; dies hat zur Folge, dass Gebäudeprofil und Erscheinungsbild beizubehalten sind. Gemäss Bauvorhaben ist die

Entfernung des Giebeldachs des Anbaus und die Errichtung ein Flachdach an dessen Stelle geplant, wobei das Flachdach zugleich als begehbare, vom Obergeschoss des Hauptgebäudes zugängliche Terrasse dienen soll. II. Gegen den Beschluss der Baubehörde X vom

E. 3

(21,5 m 2 x 0.4 m) vergrössert. Auch ein flacheres Schrägdach führte zu einer deutlich wahrnehmbaren Vergrösserung der Baumasse und hätte ausserdem zur Folge, dass sich die Dachneigung, welche schon heute deutlich unter der in der Kernzone üblichen Mindestneigung von 35° liegt (vgl. Art. 7 Abs. 1 BZO) zusätzlich verringern würde. Unter diesen Umständen führte eine Anhebung des heutigen Giebeldachs zu einem mindestens ebenso grossen Eingriff in das bisherige Erscheinungsbild, wie es bei dem geplanten Flachdach der Fall ist. Zusammengefasst hält das Bauprojekt vor Art. 3 Abs. 1 BZO stand. Sodann ist die gewählte Lösung mit Flachdach und Terrasse auch unter dem Aspekt der Einordnung und den strengen Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG nicht zu beanstanden, tritt doch das historische Hauptgebäude nach dem Umbau noch deutlicher in Erscheinung. Im Übrigen kann auch diesbezüglich auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden.

E. 4

Der Beschwerdeführer beantragt im Sinn eines Eventualantrags, die Einrichtung einer begehbaren Terrasse sei zu verweigern. Dieser Antrag wurde zwar erstmals mit der Beschwerde gestellt, doch erweist er sich als zulässig, da er als Minus des bereits im Rekursverfahren gestellten und im Beschwerdeverfahren bekräftigten Hauptbegehrens erscheint (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 52 N. 5). Gleichwohl ist fraglich, ob der Beschwerdeführer mit der Begründung zu seinem Eventualbegehren überhaupt zu hören ist, zumal im Bereich des Bauprozessrechts die Zulässigkeit einer neuen rechtlichen Begründung durch das Rügeprinzip stark eingeschränkt wird und § 52 Abs. 2 VRG das Vorbringen neuer tatsächlicher Behauptungen weitgehend ausschliesst (vgl. Kölz/Bosshart/ Röhl, § 50 N. 4 ff., § 52 N. 4). Wollte man die Vorbringen zum Eventualbegehren zulassen, wäre darauf hinzuweisen, dass sich der private Beschwerdegegner wie bereits erwähnt auch dann auf den Ausnahmegrund der Wohnhygiene berufen kann, wenn er daneben noch weitere Zwecke verfolgen sollte. Erweist sich ein Flachdach als zulässig, kann dem privaten Bauherrn auch nicht verboten werden, dieses als begehbare Terrasse auszugestalten, zumal dadurch die Kubatur nicht (zusätzlich) beeinträchtigt wird. Der Beschwerdeführer verkennt, dass die in Art. 3 Abs. 1 BZO erwähnte Pflicht zur Beibehaltung von Gebäudeprofil und Erscheinungsbild kein absolutes Veränderungsverbot beinhaltet. Weder durch das Terrassengeländer noch durch die Umwandlung/Vergrösserung eines Fensters zur Terrassentür ändert sich das Gebäudeprofil oder die bauliche Erscheinung. Bei der begehbaren Terrasse handelt es sich um eine zugängliche und überhöhte Stelle im Sinn von § 20 der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981, die so zu sichern ist, "dass keine Absturzgefahr, insbesondere für Kinder, besteht". Ein Sicherungsgeländer fällt unter den Begriff der Ausrüstungen im Sinn von § 4 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977. Das Geländer ist zwar optisch wahrnehmbar, erweckt aber - insbesondere bei einer offenen Ausgestaltung - nicht den Eindruck einer zusätzlichen Erhöhung der Anbaute. Anzuführen ist, dass allgemein auch auf Flach- oder Zinnendächern von Hauptgebäuden offene Siche-

zungsgeländer bewilligt werden, ohne dass sie an die erlaubte Gebäudehöhe anzurechnen wären (vgl. VGr, 17. Juni 1998, VB.98.00088, E. 2b/bb). Auch insoweit erweist sich die angefochtene Baubewilligung jedenfalls nicht als rechtsverletzend. Lärm-, Geruchs und Einsichtsimmissionen, die mit dem Rekurs noch beanstandet wurden, werden in der Beschwerdeschrift nicht mehr gerügt.

E. 5

Zusammenfassend ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen und der Entscheid der Baurekurskommission II vom 16. April 2002 aufzuheben, soweit damit auf den Rekurs stillschweigend nicht eingetreten wurde. Die Sache ist zu neuer Entscheidung im Sinn der Erwägungen an die Baubehörde X zurückzuweisen. ... Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Der Entscheid der Baurekurskommission II vom 16. April 2002 wird aufgehoben, soweit damit (stillschweigend) auf den Rekurs nicht eingetreten wurde. Die Akten werden zu neuer Entscheidung im Sinn der Erwägungen an die Baubehörde X zurückgewiesen. 2. ...

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