

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00168 vom 3. Dezember 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-12-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00168

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00168 du 3 décembre 2003

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00168 del 3 dicembre 2003

Regeste

Baubewilligung | Einordnung einer Plakatwerbestelle (Prismenwender). Ermessenskontrolle durch die Baurekurskommission Ermessensspielraum der kommunalen Baubehörde bei der Anwendung von § 238 PBG. Die Rekursinstanz darf erst dann eingreifen, wenn sich die vorinstanzliche Ermessensausübung als offensichtlich unvertretbar erweist (E. 2). § 238 Abs. 2 PBG ist im vorliegenden Fall nicht anwendbar (E. 5). Bei den gegebenen Verhältnissen im näheren und, soweit noch relevant, weiteren Umfeld erscheint die Einordnung der projektierten Plakatwerbestelle nicht im Entferntesten als unbefriedigend. Die Verweigerung durch die kommunale Baubehörde ist offensichtlich nicht mehr vertretbar. Die Baubewilligungsbehörde hat ihr Ermessen überschritten, weshalb die Baurekurskommission mit Recht eingeschritten ist. Abweisung (E. 7).

Erwägungen

E. 1

Der von der Beschwerdeführerin beantragte Augenschein ist nicht erforderlich. Die tatsächlichen Verhältnisse sind aus den Akten, insbesondere den Plänen und den von der Vorinstanz anlässlich des Augenscheins aufgenommenen und auch von der Beschwerdeführerin eingereichten Fotografien klar ersichtlich (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 60 N. 14; RB 1981 Nr. 1).

E. 2

Der kommunalen Baubehörde steht bei der Anwendung der Ästhetikvorschrift von § 238 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Trotz umfassender Kognition (§ 20 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]) hat sich die Baurekurskommission bei der Überprüfung solcher Ermessensentscheide Zurückhaltung aufzuerlegen. Ist der Einordnungsentscheid einer kommunalen Baubehörde nachvollziehbar, das heisst auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände beruhend, so hat sie diesen zu respektieren und darf sie nicht ihr eigenes Ermessen an die Stelle desjenigen der kommunalen Behörde setzen. Die Rekursinstanz darf erst dann eingreifen, wenn sich die vorinstanzliche Ermessensausübung als offensichtlich unvertretbar erweist (RB 1981 Nr. 20; Kölz/Bosshart/ Röhl, § 20 N. 19). Es geht also um die Frage, ob die Baurekurskommission die vorinstanzliche ästhetische Würdigung der streitigen Plakatwerbestelle in ihrem baulichen Umfeld, die zur Verweigerung der Bewilligung führte, für offensichtlich nicht mehr vertretbar halten und damit ohne Rechtsverletzung in den Ermessensspielraum des Amts für Städtebau der Stadt Zürich eingreifen durfte.

E. 3

Nach Auffassung der Bewilligungsbehörde genügt die streitige Plakatwerbbestelle den Anforderungen an die Einordnung gemäss § 238 Abs. 1 und 2 PBG nicht. Der Prismenwender solle auf Stützen am Ende der Vorgartenzone der aus den dreissiger Jahren des 20. Jahrhunderts stammenden Wohnhäuserzeile M-Strasse 09–19, die eine überdurchschnittliche architektonische Qualität aufweise, unmittelbar vor und parallel zu der um 3 m über diese Häuserzeile hinausragenden Südfassade des direkt an die Trottoirkante gesetzten Geschäftshauses M-Strasse 05 erstellt werden. Dieses 1964 erbaute Geschäftshaus trete als präzise geschnittener Kubus mit Aluminiumverkleidung und Brüstungsbändern aus grünem Glas in Erscheinung und sei ebenfalls von architektonisch überdurchschnittlicher Qualität. Dessen architektonische Erscheinung würde durch die zwar auf der Parzelle der Wohnbaute M-Strasse 09 zu stehen kommende Plakatwerbbestelle entscheidend beeinträchtigt, da der Prismenwender auf der makellosen Metallfläche der Seitenfassade einen Fremdkörper darstelle, der sich auch nicht auf die Fenster- und Brüstungsbänder der Hauptfassade dieses Geschäftshauses beziehen könne. Zudem würde die Nähe zum unmittelbar vor dieser Metallfläche vorkragenden Balkon im ersten Obergeschoss des Hauses M-Strasse 09 zu unlösbaren architektonischen Konflikten führen. Sodann würde der nachgesuchte Prismenwender auch das Umfeld des auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindlichen Landhauses aus dem 18. Jahrhundert mit grossem Umschwung, das im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Stadt Zürich figuriere, beeinträchtigen. Von einer befriedigenden Gesamtwirkung könne deshalb nicht gesprochen werden. Die Anforderungen von § 238 Abs. 1 und 2 PBG seien nicht erfüllt.

E. 4

Die Baurekurskommission hiess den Rekurs im Wesentlichen mit der Begründung gut, zwischen der in den Gebäudekomplex eingebundenen Reklameanlage und dem inventarisierten Gebäude M-Strasse 04 jenseits der M-Strasse bestehe kein optischer Zusammenhang. Damit beurteile sich die Einordnung des umstrittenen Bauvorhabens nur nach Massgabe von § 238 Abs. 1 PBG. Die strassenseitige Vorplatzzone auf dem Baugrundstück sei wenig ansprechend gestaltet, indem sie vollständig durch die Garagenvorplätze in Anspruch genommen werde und gänzlich unbegrünt sei. Auch wiesen das Baugrundstück (Kat.-Nr. 01) sowie das Grundstück M-Strasse 05 (Kat.-Nr. 02) entlang dessen Grenze die Plakatwerbbestelle zu stehen komme, keine Vorgärten auf. In dieser Umgebung bewirke die Plakatwerbbestelle keinerlei Beeinträchtigung des Gesamterscheinungsbilds. Ebenso wenig werde der Gesamteindruck der Gebäude M-Strasse 05 und 09, denen unstreitig städtebauliche Qualitäten zukämen, beeinträchtigt. Mit ihrer Anordnung vor der vorspringenden, metallverkleideten Seitenfassade des Gebäudes M-Strasse 05 verfüge die Prismenwenderanlage über einen homogenen passenden Hintergrund, und sie stehe, wie im Einzelnen näher ausgeführt wird, im Einklang mit den Strukturen der beiden Gebäude, ordne sich mithin durchaus befriedigend in den nächsten Umkreis ihres Standorts ein.

E. 5

Dass es sich bei der inventarisierten Liegenschaft M-Strasse 04, einem Gebäude aus dem 18. Jahrhundert mit grossem unbebautem Umschwung, um ein gut erhaltenes Relikt der ehemals ländlichen Gegend vor der Stadt Zürich handelt, das schutzwürdig ist, steht ausser Frage. Dieses von der Beschwerdeführerin als "innerstädtische Oase" qualifizierte Objekt hat jedoch seine Grenze an der M-Strasse. Das auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindliche moderne Geschäftshaus M-Strasse 05 und die stadtauswärts anschliessende

Häuserzeile M-Strasse 09–19 dominieren den dortigen Strassenraum dergestalt, dass dieser nicht mehr als optisches Umfeld des Schutzobjekts gelten kann. Schon aus diesem Grund kann das Schutzobjekt M-Strasse 04 durch die streitige Plakatwerbbestelle nicht tangiert sein. Umgekehrt gesehen vermag deren Positionierung vor der Südfassade des Geschäftshauses M-Strasse 05 auch keine die optische Wirkung der Gebäude M-Strasse 05–19 sprengende Wirkung entfalten, die für das Schutzobjekt von Relevanz sein könnte. Die Annahme der Beschwerdeführerin, die projektierte Plakatwerbbestelle tangiere das schützenswerte Objekt M-Strasse 04, findet in den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen offensichtlich keine Bestätigung. In Übereinstimmung mit der Vorinstanz ist daher das Bauvorhaben nur nach § 238 Abs. 1 PBG zu beurteilen, der eine befriedigende Einordnung in die bauliche Umgebung verlangt.

E. 6

Mit der Feststellung, dass ein relevanter optischer Bezug der projektierten Plakatwerbbestelle zu der schützenswerten alten Liegenschaft M-Strasse 04 auf der gegenüberliegenden Strassenseite nicht besteht, ist bereits auch gesagt, dass mit Bezug auf diese Liegenschaft jedenfalls eine befriedigende Einordnung offensichtlich nicht verneint werden kann. Zu Recht hat sich die Vorinstanz denn auch nur mit der näheren baulichen Umgebung auf der Strassenseite der Häuser M-Strasse 05–19 eingehend auseinander gesetzt.

E. 7

Die besondere architektonische Qualität des Geschäftshauses M-Strasse 05 und der Wohnhäuserzeile M-Strasse 09–19 wird mit Recht von keiner Seite bestritten. Der nur für stadteinwärts sich bewegende Automobilisten und Fussgänger sichtbare Prismenwender ist für den nördlichen Teil der Wohnhäuserzeile M-Strasse 09–19 sowie den südlichen Teil des Geschäftsgebäudes M-Strasse 05 von optischer Relevanz. Der asphaltierte und unbegrünte Vorplatz des Baugrundstücks sowie des anschliessenden Hauses M-Strasse 11 ist als Autoabstellplatz gestaltet, dominiert von 4 Garagentoren. Dass sich der vorgesehene Prismenwender auf diesen öden Nahbereich und von diesem aus auf die gesamte Wohnhäuserzeile M-Strasse 09–19 unbefriedigend auswirken sollte, ist nicht nachvollziehbar. Immerhin spricht die Beschwerdeführerin selbst nicht auch noch von einer optisch negativen Auswirkung auf den Wohncharakter dieser Häuser. Was den optischen Bezug zum Geschäftshaus M-Strasse 05 betrifft, so ist ebenfalls nicht einzusehen, wie die im Verhältnis zum Gebäudevolumen kleine Plakatwerbbestelle vor dem Hintergrund der mit Aluminiumelementen verkleideten Südfassade das Bild dieses Bereichs oder sogar des gestalterischen Konzepts des ganzen Gebäudes stören sollte. Im angefochtenen Entscheid wird das mit überzeugenden Erwägungen dargetan, worauf verwiesen werden kann (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Bei den gegebenen Verhältnissen im näheren und, soweit noch relevant, weiteren Umfeld erscheint die Einordnung der projektierten Plakatwerbbestelle nicht im Entferntesten als unbefriedigend. Die kommunale Baubehörde hat sich hier an puristischen Massstäben orientiert, die im Gesetz, das mit § 238 Abs. 1 PBG mit Rücksicht auf die Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit nicht mehr als eine befriedigende Einordnung verlangt, keine Stütze finden. Die Verweigerung erweist sich damit als offensichtlich nicht mehr vertretbar. Die Baubewilligungsbehörde hat ihr Ermessen überschritten, weshalb die Baurekurskommission mit Recht eingeschritten ist. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

E. 8

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr von vornherein nicht zu. Der Beschwerdegegnerin ist zulasten der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die 1. Kammer: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 60.-- Zustellungskosten, Fr. 2'060.-- Total der Kosten. 3. Die Kosten werden der Beschwerdeführerin auferlegt. 4. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zu bezahlen. 5. ...

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