

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00247 vom 10. März 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-03-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00247

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00247 du 10 mars 2004

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00247 del 10 marzo 2004

Regeste

Baubewilligung | Gestaltungsvorschriften in Kernzone Legitimation der Beschwerdeführerin (E. 1). Bei Anwendung und Auslegung kommunaler Kernzonenvorschriften kommt der örtlichen Baubehörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Die Rekursinstanz hat sich bei der Überprüfung von Ermessensentscheiden Zurückhaltung aufzuerlegen und darf erst dann korrigierend eingreifen, wenn der Entscheid der kommunalen Behörde offensichtlich unvertretbar ist (E. 2). Beschreibung des streitbetreffenen Objekts und dessen Umgebung (E. 3). Fenster, Türen sowie Materialien und Farben sind Gestaltungselemente von denen die Gesamtwirkung einer Hausfassade auf das Ortsbild wesentlich beeinflusst wird. Die Massnahmen zur Erhaltung des Ortsbilds müssen jedoch verhältnismässig sein (E. 4.1). Es ist nicht zu beanstanden, wenn die kommunale Behörde eine nachträgliche Baubewilligung für Kunststofffenster wegen ihrer störenden Wirkung auf das Ortsbild nicht bewilligt. Die Kosten für deren Ersatz sind nicht unverhältnismässig. Gutgläubigkeit seitens des Beschwerdegegners liegt nicht vor (E. 4.2). Die Bewilligungsfähigkeit von Aluminiumläden und der nicht kernzonentypischen Eingangstüren hat die Vorinstanz mit der kommunalen Baubehörde zurecht verneint (E. 4.3). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Streitig sind die gestalterischen Anordnungen, welche ein Gebäude in der Kernzone Oberwinterthur KIII betreffen und sich auf Art. 3 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur vom 3. Oktober 2000 (BZO) stützen. Die Kernzone Oberwinterthur ist ein schutzwürdiges Ortsbild von überkommunaler Bedeutung. Gemäss Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich wurde die Kompetenz zur alleinigen Erteilung von Baubewilligungen im betreffenden Geltungsbereich an die Stadt Winterthur delegiert. Diese hat gestützt auf § 50 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) in ihrer kommunalen Bauordnung detaillierte Kernzonenvorschriften erlassen. Bei der Anwendung und Auslegung dieser Kernzonenvorschriften hat daher die Stadt Winterthur einen Beurteilungs- und Ermessensspielraum, an dessen Wahrung sie ein schützenswertes Interesse hat (§ 21 lit. b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Sie ist daher zur vorliegenden Beschwerde legitimiert.

E. 2

Dies gilt insbesondere für a) Kubaturen (Grösse, Form, Stellung) b) Fassaden (Gliederung, Breite, Gestaltung, Riegel, Balkone und Lauben) c) Fenster und Türen (Grösse, Teilung, Einfassung, Läden) d) Dächer (Art und Neigung, Richtung, Vorsprünge, Dachaufbauten)

und Dachflächenfenster) e) Materialien und Farben f) Umgebung und Hofraum (Einfriedigungen, Gestaltung)" In dem die Kernzone KIII betreffenden Art. 22 Abs. 2 BZO wird das Ortsbild von Oberwinterthur wie folgt beschrieben: "Oberwinterthur ist ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Es ist durch die geschlossene Bauweise mit platzartigen Ausweitungen beidseits der Römerstrasse charakterisiert. Die Bauern-, Gewerbe- und Wohnhäuser, oft von Fachwerken getragen, prägen das kleinstädtische Gassenbild. Ebenso bedeutsam sind die Gärten und Freiräume auf der strassenabgewandten Seite der Hauptgebäude." Bei der Anwendung solcher kommunaler Kernzonenvorschriften wie auch der kantonalrechtlichen Einordnungsvorschrift von § 238 PBG kommt der örtlichen Baubehörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Trotz grundsätzlich umfassender Kognition (§ 20 VRG) hat sich die Baurekurskommission bei der Überprüfung solcher Ermessensentscheide Zurückhaltung aufzuerlegen. Ist der Entscheid einer kommunalen Baubehörde nachvollziehbar, d.h. auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände beruhend, so hat sie diesen zu respektieren und darf 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; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N.19).

E. 3

Wie im angefochtenen Entscheid zutreffend festgehalten, weist die Kernzone von Oberwinterthur eine gut erhaltene zusammenhängende Altbausubstanz auf. Zur malerischen Häuserzeile aufgereihete Gebäude in kleinmassstäblicher Gliederung und platzartige Ausweitungen prägen den Siedlungskern, wobei die mittelalterliche Struktur der Siedlung immer noch deutlich erkennbar ist. Mit der Bauentwicklung in jüngerer Zeit haben Ladeneinbauten in den Erdgeschossen der Gebäude Eingang gefunden. Das streitbetreffene Wohnhaus an der Unteren Hohl-gasse, das nach Angaben der Denkmalpflege im 15. bis 17. Jahrhundert erbaut worden sein könnte, befindet sich nahe der Strassenkreuzung Untere Hohl-gasse/Obere Hohl-gasse und ist auf der Südseite seitlich mit dem benachbarten Gebäude zusammengebaut. Das ausschliesslich Wohnzwecken dienende Gebäude verfügt über drei Hauseingänge, die mit dunkelgrünen Türen versehen sind. Zwei Hauseingänge befinden sich an der Ostfassade neben den Garagentoren, der dritte an der Westfassade im zurückversetzten Fassadenabschnitt. Die Fassade ist mit einem abgedunkelten lachsroten Putz versehen. Das erste Obergeschoss verfügt an der Westfassade über ein Holzfenster, im Übrigen sind Kunststofffenster angebracht. Alle Fensterrahmen sind aussen weiss, und bei sämtlichen neuen Fenstern sind im oberen Drittel Sprossen angebracht. Die Fensterläden sind aus Aluminium und haben die gleiche dunkelgrüne Farbe wie die Türen.

E. 4.1

Das Gebäude ist nicht unter Schutz gestellt. Bei den ersetzten Fenstern, Fensterläden und Türen handelte es sich nicht um Originalteile aus der Erbauerzeit. Es geht somit nicht um die in Art. 4 BZO vorgesehene Erhaltung von historisch wertvoller Bausubstanz. Mit den hier allein anzuwendenden Kernzonenvorschriften kann und soll einzig das äussere Erscheinungsbild der Gebäude geschützt werden (VGr, 28. August 1997, BEZ 1997 Nr. 21). Dass das Gebäude – auch wenn selbst nicht Schutzobjekt – durch seine Lage an der Unteren Hohl-gasse den schutzwürdigen Ortskern von Oberwinterthur wesentlich mitprägt, ist augenfällig (vgl. RB 1998 Nr. 109). Wie in Art. 3 der BZO ausdrücklich festgehalten, sind insbesondere Fenster und Türen, Materialien und Farben Gestaltungselemente, welche

das Erscheinungsbild des Gebäudes für sich und im Kontext mit dessen baulicher Umgebung prägen, das Ortsbild mithin wesentlich beeinflussen. Wie das Bundesgericht im Urteil betreffend die staatsrechtliche Beschwerde gegen den in BEZ Nr. 1997 Nr. 21 publizierten Entscheid des Verwaltungsgerichts ausführt, hängt die Wirkung einer Hausfassade auf das Ortsbild unabdingbar von deren Ausgestaltung ab (BGr 1P.637/1997). Die zur Erhaltung des Ortsbildes anzuordnenden Massnahmen haben sich mit Rücksicht auf die Eigentumsgarantie am Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu orientieren (Art. 26 und Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung vom 18. April 1999). Die Massnahmen dürfen also die Baufreiheit nicht weiter einschränken, als dies für die Wahrung des typischen Gebietscharakters und die Erzielung einer guten Gesamtwirkung nötig und andererseits auch wirtschaftlich tragbar ist.

E. 4.2

Die Vorinstanz hat die nachträgliche Bauverweigerung für die Kunststofffenster für nicht mehr vertretbar gehalten. Auf den Austausch der streitbetroffenen Fenster sei zu verzichten, dagegen seien die fehlenden Fenstersprossen anzubringen. Der Augenschein habe ergeben, dass die Kunststofffenster der vorliegenden Konstruktionsart, die hinsichtlich Wind- und Wettereinflüssen sowie Wärme- und Schalldämmung den herkömmlichen Fenstern überlegen seien und geringere Unterhaltsarbeiten erforderten, weder das optische Erscheinungsbild der Fassade beeinträchtigen noch im geschützten Ortsbild einen störenden Akzent setzten. In Form und Farbe entsprächen sie dem in Holz gefertigten Fenster im ersten Obergeschoss und seien von diesem kaum zu unterscheiden. Erst bei gezielter Betrachtung aus kurzer Distanz könnten Unterschiede ausgemacht werden, wobei selbst dann entsprechende Fachkenntnisse erforderlich seien, um ein Kunststofffenster als solches erkennen zu können. Daran ändere auch nichts, dass die Kunststofffenster über schwarze Dichtungsfugen verfügten. Die Beschwerdeführerin bringt dagegen vor, dass Kunststofffenster für die Kernzone Oberwinterthur, wo Materialien wie Mauerwerk und Holz vorherrschend seien, nicht typisch seien. Kunststofffenster seien optisch als solche erkennbar durch ihre perfekte und flache Oberfläche und die meist breiteren Rahmen, ferner auch aufgrund des durch die Konstruktion bedingten unterschiedlichen Fugenbildes sowie insbesondere auch durch die schwarzen Gummidichtungen. Die heute noch eher kleinen Unterschiede im Erscheinungsbild zu Holzfenstern würden grösser, sobald sich die glänzende Oberfläche des Kunststoffes verliere. Dann könnten die Fenster aus Kunststoff selbst von einem Laien ohne weiteres von denjenigen aus Holz unterschieden werden. Das optische Erscheinungsbild werde dadurch getrübt. Auch wenn es nicht um Substanzerhaltung am Gebäude geht, so ist die von der Beschwerdeführerin verlangte Durchsetzung von Holzfenstern vertretbar. In dem durch Kleinmassstäblichkeit bestimmten Ortsbild von Oberwinterthur genügt die Erkennbarkeit von untypischen Gestaltungselementen auch auf geringe Distanz, um störend zu wirken. Den Kunststofffenstern mit ihren zu breiten und flächigen Rahmen fehlt die Leichtigkeit von Holzfenstern, deren Rahmengrösse den übrigen Gestaltungselementen der Fassade angepasst werden kann. Auf einem Gebäude mit altem Mauerwerk wirken sie zudem tot. Es kommt hinzu, dass Kunststofffenster erfahrungsgemäss infolge der für diese typischen Abnutzungserscheinungen – sie werden porös und verschmutzt – mit der Zeit noch mehr als Fremdkörper auffallen werden. Dass diese störende optische Auswirkung nicht nur auf das Gebäude beschränkt bleibt, sondern das Gesamtbild im fraglichen Bereich des alten Dorfkerns betrifft, lässt sich nachvollziehen. Angesichts des gewichtigen öffentlichen Interesses an der Erhaltung des Ortsbildes ist es daher nicht unverhältnismässig, das

Anbringen von Holzfenstern zu verlangen. Wer ein altes Gebäude in einer schützenswerten Kernzone besitzt, der hat auch besondere bauliche Einschränkungen auf sich zu nehmen. Hinsichtlich Lebensdauer und Witterungsresistenz sind Holzfenster nicht derart schlechter und kostspieliger, als dass ein überwiegendes privates Interesse zu Gunsten von Kunststofffenstern sprechen würde. Das Auswechseln der Fenster zur Herstellung des Art. 3 BZO entsprechenden Zustands ist mit keinen unzumutbaren bzw. unverhältnismässigen Arbeiten und Umtrieben verbunden. Was die Kosten der nutzlos angebrachten Kunststofffenster im Betrag von rund Fr. 12'000.- betrifft, so sind diese objektiv gesehen nicht unverhältnismässig, und zudem hat der Beschwerdegegner diese sich selbst zuzuschreiben, da er die Renovationsarbeiten ohne Baubewilligung vorgenommen hat. Eine Gutgläubigkeit aufseiten des Beschwerdegegners vermag denn auch nicht ins Gewicht zu fallen. Seinem Vorbringen, dass im Toggenburg derartige Baurenovationen nicht bewilligungspflichtig seien, ist entgegenzuhalten, dass im Kanton St. Gallen nicht anders als im Kanton Zürich in Kernzonen für erhaltungswürdige Altstadtgebiete und Dorfkerne Neu-, An- und Aufbauten jeder Art bewilligungspflichtig sind (Art. 78 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht; sGS 731.1). Vom Durchschnittsbürger kann verlangt werden, dass er wissen sollte, dass eine derartige, das Erscheinungsbild des Gebäudes tangierende Hausrenovation im Bereich eines schützenswerten Ortsbildes bewilligungspflichtig ist. Auch aus dem Umstand, dass an andern Gebäuden im Bereich des Ortskerns Oberwinterthur Kunststofffenster vorzufinden sind, schafft keinen Vertrauenstatbestand. Entscheidend ist das erforderliche aktuelle Bewilligungsverfahren und nicht, was an andern Bauten allenfalls früher einmal bewilligt wurde. Dafür, dass der Bauausschuss nicht gewillt sein sollte, bei künftigen Renovationen im Ortskern Oberwinterthur das Anbringen von Holzfenstern durchzusetzen, bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Gerade im Hinblick auf die künftige konsequente Durchsetzung von Holzfenstern besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse daran, das im vorliegenden Fall die eigenmächtig angebrachten Kunststofffenster entfernt werden. Die Bauverweigerung lag daher im Rahmen des der Beschwerdeführerin zustehenden Ermessens. Die Rekursinstanz hat mit ihrem gegenteiligen Entscheid in rechtsverletzender Weise in den Ermessensspielraum der kommunalen Behörde eingegriffen. Die Beschwerde ist deshalb gutzuheissen.

E. 4.3

Die Bewilligungsfähigkeit der Aluminiumläden und der Eingangstüren hat die Vorinstanz dagegen mit der kommunalen Baubehörde zurecht verneint.

E. 4.3.1

Die Fensterläden sind ein weithin sichtbares Gestaltungselement einer Fassade. Die Vorinstanz ist jedoch der Auffassung, dass die störende Wirkung dieser Läden nicht derart gravierend sei, sodass aus Gründen der Verhältnismässigkeit auf deren unmittelbaren Ersatz zu verzichten sei. Dem kann nicht gefolgt werden. Angesichts der langen Lebensdauer der Aluminiumläden, innert welcher infolge Verwitterung die störende Wirkung dieses nicht in die Kernzone passenden Materials noch verstärkt hervortreten wird, käme dies einer Duldung gleich. Abgesehen davon ist die Anordnung, die eigenmächtig angebrachten Metallläden bei der nächsten Auswechslung durch kernzonentypische Fensterläden zu ersetzen, grundsätzlich eine nutzlose Massnahme. Ist doch das Anbringen anderer bzw. neuer Läden ohnehin eine nach Art. 3 BZO bewilligungspflichtige bauliche Massnahme, sodass dazumal auch ohne die von der Vorinstanz gemachte Anordnung Holzläden

vorgeschrieben werden könnten. Die Anordnung der kommunalen Baubehörde, die Metallläden innert 90 Tagen durch kernzonentypische Holzläden zu ersetzen, liegt ohne weiteres im Rahmen ihres Ermessens. Der angefochtene Aufschub der Herstellung des rechtmässigen Zustands ist daher aufzuheben.

E. 4.3.2

Was die Eingangstüren betrifft, so hat sich die Vorinstanz im Unterschied zu den Fensterläden jedoch nicht zur Frage eines allfälligen Aufschubs geäußert. Für eine andere Behandlung der Eingangstüren besteht jedoch kein Anlass, sodass es auch mit Bezug auf diese bei der Anordnung auf Ersatz durch kernzonentypische Anfertigungen innert 90 Tagen bleibt.

E. 4.4

Im Ergebnis ist die Beschwerde vollumfänglich gutzuheissen und der Entscheid der Baurekurskommission IV vom 5. Juni 2003 ist aufzuheben.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Kosten für dieses Verfahren dem unterliegenden Beschwerdegegner aufzuerlegen. (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm von vornherein nicht zu. Sodann sind ihm die Kosten des Rekursverfahrens in der Höhe von Fr. 3'552.- vollumfänglich aufzuerlegen. Die Beschwerdeführerin hat für das Verfahren vor Verwaltungsgericht keine Parteientschädigung beantragt. Die vom Bauausschuss der Stadt Winterthur im erstinstanzlichen Verfahren beantragte Parteientschädigung ist zu verweigern: Die Beantwortung von Rechtsmitteln gehört grundsätzlich zu seinen angestammten Aufgaben, und der vorliegende Fall stellte insofern keine besonderen Anforderungen an die rechtsgenügende Darstellung komplizierter Sachverhalte oder schwieriger Rechtsfragen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer : 1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid der Baurekurskommission IV vom 5. Juni 2003 wird aufgehoben, und der Beschluss des Bauausschusses Winterthur vom 2. Oktober 2002 wird vollumfänglich wieder hergestellt. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 60.-- Zustellungskosten, Fr. 2'060.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden dem Beschwerdegegner auferlegt. 4. Die Kosten des Rekursverfahrens im Gesamtbetrag von Fr. 3'552.- werden dem Beschwerdegegner auferlegt. 5. Parteientschädigungen werden nicht zugesprochen. 6. ...

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