

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00275 vom 11. Februar 2004**

ZH Verwaltungsgericht, 2004-02-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2003.00275](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00275)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00275 du 11 février 2004

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00275 del 11 febbraio 2004

## **Regeste**

Baubewilligung | Einordnung von Plakatwerbbestellen in anspruchsvoll gestaltetem Strassenraum. Ermessenskontrolle durch die BRK. Ermessensspielraum der kommunalen Baubehörde bei der Anwendung von § 238 PBG. Die Rekursinstanz darf nicht ihr Ermessen an die Stelle desjenigen der kommunalen Baubehörde setzen, wenn der Einordnungsentscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgeblichen tatsächlichen Situation beruht (E. 3). Der Überprüfung der Plakatwerbbestellen bezüglich ihrer Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG ist eine objektive Betrachtungsweise zugrunde zu legen (E. 4). Die Würdigung der streitigen Plakatwerbbestellen durch die Bewilligungsbehörde erweist sich als nachvollziehbar und vertretbar. Da die Vorinstanz zu Unrecht in den Ermessensspielraum der kommunalen Bewilligungsbehörde eingegeriffen hat, erweist sich ihr Entscheid, die Bauverweigerung für 7 Plakatwerbbestellen aufzuheben, als rechtswidrig. Gutheissung (E. 6).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Albisriederstrasse weist im Bereich zwischen Aemtlerstrasse und Gutstrasse eine rund 11 m breite Fahrbahn auf, in deren Mitte zwei Tramspuren verlaufen. Die beidseitigen Trottoirs von je rund 3 m Breite sind in regelmässigen Abständen mit hohen Bäumen bestückt. So ist das Strassenbild auf einer Länge von über 500 m durch eine Allee geprägt. Auf der Südseite verläuft die Mauer des kunst- und kulturhistorisch wertvollen Friedhofs Sihlfeld. Die Häuserzeile auf der Nordseite besteht aus sechs rechtwinklig zur Strasse orientierten Wohnhäuserreihen. Es handelt sich um einheitlich gestaltete und sehr gut erhaltene Wohnhäuser aus den Jahren 1935 bis 1946. Die im Vorgartenbereich der Grundstücke Kat.-Nrn. WD6586 bis WD6592 befindlichen Grünstreifen von ca. 3.5 m sind durch eine ca. 30 cm hohe Stützmauer vom Trottoir getrennt. Eine dahinter verlaufende Hecke verstärkt die optische Trennung des Wohnbereichs von der Strasse. Die aus der Flucht vortretenden Stirnfassaden der Häuser Nr. 156 bis 132 (Kat.-Nrn. WD6588 bis WD6592), verbunden mit den begrüntem Eingangsbereichen und nach hinten verlaufenden Gärten, unterstreichen den Wohncharakter der Überbauung. Einzig der auf dem Grundstück Kat.-Nr. WD4742 befindliche Hausteil Albisriederstrasse 108 weist auf seiner Ostseite einen Anbau auf, in der sich ein Kleingewerbebetrieb befindet. Der Vorgartenbereich besteht aus einer Rabatte. Alle Gebäude auf diesen in der Wohnzone W4 gelegenen Baugrundstücken dienen ausschliesslich Wohnzwecken, mit Ausnahme des genannten Anbaus mit dem Kleingewerbebetrieb. Anlässlich des Augenscheins hat die Vorinstanz festgestellt, dass es sich wegen der Baumallee und der stark begrüntem Vorgärten um einen anspruchsvoll gestalteten Strassenzug handelt, woran das hohe Verkehrsaufkommen zum

vornherein nichts zu ändern vermöge. Diese Würdigung wird auch durch die bei den Akten liegenden Fotografien bestätigt und mit Recht von keiner Seite in Frage gestellt.

## **E. 2**

Die im vorliegenden Verfahren noch umstrittenen Plakatwerbbestellen befinden sich auf den Grundstücken Kat.-Nr. WD4742 an der Albisriederstrasse 108 (vier Plakatwerbbestellen) und Kat.-Nr. WD6592 an der Albisriederstrasse 156 (eine Dreiergruppe). Mit der Bauverweigerung für die dazwischen projektierten sechs Plakatwerbbestellen, die auch von der Vorinstanz mangels befriedigender Einordnung für nicht bewilligungsfähig gehalten werden, hat sich die Beschwerdegegnerin abgefunden.

## **E. 3**

Der kommunalen Baubehörde steht bei der Anwendung der Ästhetik-Vorschrift von § 238 PBG ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Trotz grundsätzlich 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, 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 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 von der Beschwerdeführerin vorgenommene ästhetische Würdigung der zwei noch streitigen Plakatgruppen in ihrem baulichen Umfeld, die zur Verweigerung der Bewilligung führte, für offensichtlich nicht mehr vertretbar halten und damit ohne Rechtsverletzung in den Ermessensspielraum der kommunalen Behörde eingreifen durfte.

## **E. 4**

Nach § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Der Abwägung, ob eine geplante Reklameanlage im Sinn von § 238 PBG so gestaltet ist, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist eine objektive Betrachtungsweise zugrunde zu legen (VGr, 18. Juni 1997, BEZ 1997 Nr. 23 E. 4b/aa). Auch wenn den kommunalen Behörden bei der Anwendung von § 238 PBG ein besonderer Ermessensspielraum zusteht, hat der Ermessensentscheid nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektivierbaren Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen.

## **E. 5**

Die in zwei Zweiergruppen projektierten vier Plakatwerbbestellen vor dem Haus Albisriederstrasse 108 wurden vom Amt für Städtebau verweigert, weil sie die vorherrschende Ordnung der Strassenflucht mit klarer und einfacher Gliederung der Stirnfassaden der Wohnbauten und der beidseitigen alleearartigen Baumreihen nicht respektierten. In Missachtung insbesondere auch der Dimensionen der Fensteröffnungen der Gebäude ignorierten sie die das Quartier prägende Massstäblichkeit. Die bepflanzten Zwischenräume, die Einblick in die Häuserzeilen gewährleisteten, würden verstellt, wodurch der Rhythmus der Häuserreihen verloren gehe. Dadurch werde die städtebauliche

Gesamtheit der Wohnsiedlung massiv beeinträchtigt. Die neun Plakatwerbbestellen in Zweier- und Dreiergruppen, gruppenweise freistehend auf dem Trottoirrand zwischen Albisriederstrasse 110 und 156, wurden verweigert, weil sie in baurechtlicher Hinsicht als nutzungsfremde Elemente mehrheitlich keinen klaren Bezug zur Strasse hätten und auf den starken Rhythmus der städtebaulichen Figur der Häuserreihe entlang der Allee keinerlei Rücksicht nähmen. Zudem würden sie den verkehrs- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen nicht genügen. Die Vorinstanz ist dieser Würdigung grösstenteils gefolgt. Während sie die vorgesehene hohe Anzahl von 13 Plakatstandorten auf einer vergleichsweise kurzen Distanz von 200 m als für diesen Strassenzug äusserst störend beurteilt, hält sie jedoch dafür, dass die zwei Zweiergruppen von Plakatträgern vor dem Haus Albisriederstrasse 108 (Kat.-Nr. WD4742) sowie die vor dem Wohnhaus Albisriederstrasse 156 (Kat.-Nr. WD6592) vorgesehene Dreiergruppe zugelassen werden müssen. Diese Standorte befänden sich je am Anfang und Ende der Überbauung. Dass diese sich in einer gestalterischen Übergangszone befänden, zeige sich daran, dass das sich vor den Gebäuden Albisriederstrasse 144 bis 110 hinziehende Mäuerchen auf dem Grundstück Kat.-Nr. WD4742 nicht weitergeführt werde. Auf diesem Grundstück weise der Vorgarten vielmehr lediglich eine kaum erkennbare tiefe Hecke und mehrere etwa 3 m hohe Bäume auf. Die östlich des Wohnhauses Albisriederstrasse 108 befindlichen Gebäude wiesen einen nur sehr spärlichen oder gar keinen Vorgarten auf, und das Wohnhaus Nr. 108 vollziehe diesen Übergang mit einem ein Kleingewerbegeschäft beherbergenden Anbau. Die sich westlich des Baugrundstücks Kat.-Nr. WD6592 befindlichen Grundstücke wiesen sodann befestigte Vorplätze auf, und das zunächst anschliessende Grundstück sei mit einem mehrgeschossigen Bürogebäude überstellt. Es sei daher nicht nachvollziehbar, wenn den Plakattafeln auf den am westlichen und östlichen Ende der Überbauung befindlichen Grundstücken Kat.-Nr. 6592 und Kat.-Nr. 4742 eine befriedigende Gesamtwirkung abgesprochen werde.

## **E. 6**

Der Auffassung der Vorinstanz, dass das als äusserst störend qualifizierte gesamte Bauvorhaben mit 13 Plakatwerbbestellen durch Weglassen der mittleren sechs Plakatwerbbestellen zu einem noch befriedenden Erscheinungsbild führen könne, kann kaum gefolgt werden. Auch mit je drei bzw. vier Plakatwerbbestellen am westlichen und östlichen Rand der Überbauung bleibt die Beeinträchtigung der baulichen Umgebung mit Bezug auf die Wohnhäuser und das Strassenbild erheblich. Ein Grund, der bezüglich der Grundstücke Kat.-Nr. WD4742 und Kat.-Nr. 6592 im Hinblick auf die Einordnung eine Bewilligung geradezu aufdrängen würde, lässt sich nicht ausmachen. Der mit Alleebäumen anspruchsvoll gestaltete Strassenraum in dem den Friedhof Sihlfeld begleitenden Teilstück erfährt bei den Häusern Albisriederstrasse 108 und 156 keinen derartigen gestalterischen Einbruch, dass sich hier die Plakatwerbbestellen nicht mehr störend auswirken würden. Auch der Vorgartenbereich auf Kat.-Nr. WD4742 beim Haus Nr. 108 ist noch begrünt, wenn auch nicht im gleichen Stil und weniger gepflegt als bei der Häuserzeile 110 bis 156. Dass der Anbau des Hauses Nr. 108 ein Kleingewerbegeschäft beherbergt, mindert den Wohncharakter der Überbauung nicht. Hinzu kommt, dass dieses Haus bereits das zweite Haus der einheitlichen Gesamtüberbauung ist. Was die Situation am westlichen Rand der Überbauung betrifft, so weisen die an das Baugrundstück Kat.-Nr. WD6592 anschliessenden Grundstücke befestigte Vorplätze auf und grenzt ein mehrgeschossiges Geschäftshaus an. Die streitige Plakatwerbbestelle steht jedoch räumlich und optisch nicht in Bezug zu diesem anschliessenden Geschäftshaus, sondern zur Überbauung

Albisriederstrasse 156 bis 108. Die projektierte Dreiergruppe von Plakatständern steht im Vorgarten des Hauses vor dem Hintergrund des privaten Aussensitzplatzes der Parterrewohnung. Dass damit das nähere bauliche Umfeld der gut gestalteten Überbauung und deren Wohncharakter empfindlich gestört wird, ist augenfällig. Aber auch unter dem Aspekt der Gesamtwirkung dieses von Alleebäumen, der Friedhofmauer und der gut gestalteten Wohnüberbauung geprägten Strassenzugs, der mit Ausnahme einer auf dem Trottoir zwischen den Bäumen stehenden dreieckigen Reklameanlage für kulturelle Plakate frei von Plakatwerbbestellen ist, lässt sich die Würdigung der Beschwerdeführerin, dass sich auch die drei bzw. vier Plakatwerbbestellen am westlichen und östlichen Rand der Überbauung nicht befriedigend einordnen, vertreten. Die Bauverweigerung lag im Rahmen ihres Ermessens. Deren Aufhebung durch die Rekursinstanz ist daher rechtsverletzend. Die Beschwerde ist gutzuheissen.

#### **E. 7**

Ausgangsgemäss sind die Kosten der unterliegenden Beschwerdegegnerin aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung steht ihr von vornherein nicht zu. Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid der Baurekurskommission I vom 6. Juni 2003 wird insoweit aufgehoben, als damit die Beschwerdeführerin unter Kostenfolgen eingeladen wurde, die Bewilligungen für die verweigerten Plakatwerbbestellen auf den Grundstücken Kat.-Nr. WD4742 und Kat.-Nr. WD6592 zu erteilen. Demgemäss werden die Verfügungen des Amts für Städtebau vom 25. Juli 2002 und vom 21. August 2002 vollumfänglich wieder hergestellt. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 4'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 60.-- Zustellungskosten, Fr. 4'060.-- Total der Kosten. 3. Die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens werden der Beschwerdegegnerin auferlegt. 4. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen. 5.

...

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