

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00052 vom 30. Juni 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-06-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00052

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00052 du 30 juin 2004

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00052 del 30 giugno 2004

Regeste

Baubewilligung | Einordnung einer Plakatwerbbestelle (Prismenwender)
Ermessensspielraum bei der Anwendung der Ästhetikvorschriften von § 238 PBG (E.3).
Die Beschwerdeführerin hat sich bei dieser Baubewilligungsverweigerung offenbar vom Bestreben leiten lassen, in Vorgärten von reinen Wohnhäusern prinzipiell keine Fremdreklamen zuzulassen. Eine derartig generelle Einschränkung der Baufreiheit findet jedoch in § 238 PBG keine Stütze (E.4.2). Abweisung der Beschwerde

Erwägungen

E. 1

In prozessualer Hinsicht liess die Beschwerdeführerin die Durchführung eines Augenscheins beantragen. Vorliegend ist dies nicht erforderlich, weil die tatsächlichen Verhältnisse aus den Akten, insbesondere aus den von der Vorinstanz anlässlich des Augenscheins vom 22. Oktober 2003 aufgenommenen sowie den mit dem Baugesuch eingereichten Fotografien klar ersichtlich sind (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A, Zürich 1999, § 60 N. 14; RB 1995 Nr. 12 E.1; 1981 Nr. 2).

E. 2

Im Streit steht die Frage der Einordnung des geplanten Plakatwerbeträgers (Prismenwender) im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG. Die Beschwerdeführerin begründete die Verweigerung der Bewilligung damit, dass die Plakatwerbbestelle, ein hinterleuchteter Prismenwender mit wechselnder Fremdwerbung in den Ausmassen von 286 x 154 x 24 cm, der auf Privatgrund vor der Nordwestfassade des Wohnhauses Höggerstrasse Nr. V quer zum Trottoir und der Strasse in den Vorgarten entlang dem hölzernen Gartenzaun erstellt werden soll, sich nicht befriedigend im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG in die bauliche Umgebung einzuordnen vermöge. Das zweigeschossige Wohnhaus, das sich durch eine einfache Volumetrie und eine entsprechende Fassadengestaltung auszeichne, erhalte durch den vorgelagerten kleinen Vorgarten, der zum Hauseingang ein höheres Niveau aufweise, einen besonderen Charakter. Der Prismenwender stehe quer in diesem Vorgarten und beanspruche den Platz in der ganzen Tiefe und stehe zudem auf tieferem Niveau. Mit seinen Abmessungen sprengte er die Massstäblichkeit dieses kleinteiligen Umfelds und wirke bei den engen Platzverhältnissen zu wuchtig. An der Fassade des benachbarten Hauses Höggerstrasse Nr. W (ungerade Hausnummer) befände sich bereits eine Eigenwerbung, die in der Nacht ausgeleuchtet sei. Zusammen mit dem Prismenwender wirke das Umfeld besonders in der Nacht in ausgeleuchtetem Zustand mit Werbemitteln überladen und den Wohnnutzungen überhaupt nicht angemessen. Demgegenüber befand die Vorinstanz, der

projektierten Plakatwerbestelle könne ohne weiteres eine befriedigende Einordnung zuerkannt werden. Die Bewilligungsbehörde habe mit der Verweigerung der baurechtlichen Bewilligung für die strittige Anlage das ihr zustehende Ermessen klar unzweckmässig gehandhabt.

E. 3

Gemäss § 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. Der kommunalen Baubehörde steht bei der Anwendung der Ästhetikvorschriften von § 238 PBG ein besonderer Ermessensspielraum zu. Trotz grundsätzlich umfassender Kognition (§ 20 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959/8. Juni 1997 [VRG]) überprüft die Baurekurskommission solche Ermessensentscheide mit Zurückhaltung. Ist der Einordnungsentscheid der örtlichen 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 (RB 1991 Nr. 2; 1981 Nr. 20; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Die Rekursinstanz darf erst dann eingreifen, wenn das vorinstanzliche Ermessen missbraucht, überschritten oder sonst wie rechtsverletzend gehandhabt wurde. Vorliegend geht es also um die Frage, ob die Vorinstanz die ästhetische Würdigung der streitigen Plakatwerbestelle in ihrem baulichen Umfeld seitens der Beschwerdeführerin, welche zur Verweigerung der Bewilligung geführt hatte, für offensichtlich nicht mehr vertretbar halten und damit ohne Rechtsverletzung in deren Ermessensspielraum eingreifen durfte .

E. 4.1

Zu Recht stellt die Beschwerdeführerin vor Verwaltungsgericht keinen Bezug mehr her zu den im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte aufgeführten Häusern Höggerstrasse Nr. X (ungerade Nummer) und Nr. Y (gerade Nummer). Sowohl das etwa 100 m stadteinwärts stehende Gebäude Nr. X als auch das stadtauswärts jenseits des Platzes M stehende Gebäude Nr. 60 liegt ausserhalb des optischen Wirkungsfeldes einer Reklameanlage auf dem Grundstück Höggerstrasse Nr. V. Zudem werden die Bereiche zwischen dem Baugrundstück und diesen inventarisierten Gebäuden optisch bereits von dem als reine Verkehrsanlage gestalteten Platz M sowie der stadteinwärts stehenden Entsorgungsanlage mit neun Containern und den dortigen Fremd- und Eigenwerbbestellen dominiert.

E. 4.2

Die Umgebung der geplanten Plakatwerbestelle ist durch zwei- bis vierstöckige Gebäude mit zumeist gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss geprägt, welche direkt an die Strasse bzw. an den Trottoirrand gebaut sind. Eine Ausnahme bildet das Baugrundstück, ein reines Wohnhaus, das vom Trottoir leicht zurückversetzt steht. Der dadurch entstandene freie Raum ist gegen das Trottoir und gegen das angrenzende Grundstück Höggerstrasse Nr. W von einem auf einer niedrigen Mauer stehenden Gartenzaun umgeben; parallel zur Strasse ist es ein Eisenzaun, seitlich gegen die Nachbargrundstücke sind es Holzzäune. Mit der Feststellung der Beschwerdeführerin, dass es sich um einen typischen Holzzaun handle, ist noch kein besonderes gestalterisches Niveau dieses Zaunes dargetan. Wenn die Beschwerdeführerin vorbringt, dieser Vorgarten mit seiner Gartenmauer und dem typischen Holzzaun als Distanzhalter zwischen privatem Wohnhaus und öffentlicher Strasse ohne

weiteres als solcher klar erkennbar sei, heisst noch lange nicht, dass diesem eine speziell gestalterische Qualität zukommt. Der mit einem Zaun umgebene Platz vor dem Gebäude ist befestigt und ungepflegt; irgendein besonderes gestalterisches Element ist nicht auszumachen und kann auch von der Beschwerdeführerin nicht angeführt werden. Mit Bezug auf das Gebäude erschöpft sich die von der Beschwerdeführerin in der Bauverweigerung vorgenommenen ästhetischen Qualifikation in der Feststellung, dass dieses sich durch eine klare, einfache Volumetrie und eine entsprechende Fassadengestaltung auszeichne. Sie behauptet denn auch zu Recht nicht, dass das Erscheinungsbild des Gebäudes Höneggerstrasse V durch die geplante Plakatwerbestelle beeinträchtigt werde. Für die stadteinwärts Fahrenen wird die Plakatwerbestelle nämlich durch das bis zum Trottoirrand vorragende Gebäude Höneggerstrasse W teilweise verdeckt. Aus der Sicht der stadtauswärts Fahrenen bildet die südöstliche Fassade des Gebäudes Höneggerstrasse W den Hintergrund der Plakatwerbestelle. Die ästhetischen Vorbehalte der Beschwerdeführerin erschöpfen sich im Wesentlichen in der Behauptung, dass der Prismenwender die räumliche Wirkung dieses in der Umgebung einzigartigen Vorgartens beeinträchtigt, weil er dessen kleinteilige Massstäblichkeit sprengt. Anders als in der Begründung der Bauverweigerung angeführt wird, steht die projektierte Plakatwerbestelle jedoch nicht einfach quer bzw. mitten in diesem Vorgarten. Der Prismenwender soll vielmehr dicht entlang dem seitlichen Gartenzaun angebracht werden, der an der Grenze zum Nachbargrundstück Höneggerstrasse Nr. W verläuft. Der Prismenwender überhöht den Grenzzaun zu dieser Nachbarliegenschaft und bildet sogar einen Sichtschutz gegen den dortigen befestigten Vorplatz. Von einer "Zerschneidung des frei gespielten Vorgartenraums an der Höneggerstrasse in unbefriedigender Weise" kann keine Rede sein. Dass der Prismenwender vor der Fassade des Gebäudes Höneggerstrasse Nr. W, auf welcher sich eine vertikal ausgerichtete Eigenwerbung befindet, störend wirken soll, ist nicht nachvollziehbar; auch nicht unter Berücksichtigung der nächtlichen Beleuchtungssituation. Die Auffassung, dass der projektierte Prismenwender sich in die bauliche Umgebung nicht befriedigend einordnen lässt, ist offensichtlich nicht vertretbar. Die Beschwerdeführerin hat sich bei dieser Bewilligungsverweigerung offenbar vom Bestreben leiten lassen, in Vorgärten von reinen Wohnhäusern prinzipiell keine Fremdreklamen zuzulassen. Eine derartige generelle Einschränkung der Baufreiheit findet jedoch in § 238 PBG keine Stütze. Diese nach dem verfassungsmässigen Gebot der Verhältnismässigkeit auszulegende Bestimmung lässt die Verweigerung eines Bauvorhabens aus ästhetischen Gründen nur zu, wenn die konkrete bauliche Situation keine befriedigende Gesamtwirkung erreichen lässt. Mit der Verweigerung der baurechtlichen Bewilligung für den projektierten Prismenwender hat die Beschwerdeführerin ihr Ermessen weit überschritten. Die Vorinstanz ist demnach zu Recht – und mit zutreffenden Erwägungen – eingeschritten. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

E. 5

Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr von vornherein nicht zu. Hingegen ist der Beschwerdegegnerin gestützt auf § 17 Abs. 2 lit. b VRG eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zuzusprechen. Demgemäss entscheidet die 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 Parteienschädigung 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.