

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00062 vom 5. Mai 2004**

ZH Verwaltungsgericht, 2004-05-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2004.00062](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00062)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00062 du 5 mai 2004

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00062 del 5 maggio 2004

## **Regeste**

Baubewilligung | Sitzplatzüberdachung als Vordach oder Besonderes Gebäude?  
Unterschreitung des Grenzabstandes. Einordnung. Das Bauvorhaben ist von der Vorinstanz zu Recht als Besonderes Gebäude beurteilt worden. Dieses hat nach der kommunalen BZO einen Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten. Der Grenzabstand ist bei dieser nach drei Seiten offenen Überdachung von der Dachkante und nicht von einer hypothetischen Fassade aus zu messen. Die Abstandsprivilegien für Besondere Gebäude sind nicht mit den Erleichterungen gemäss § 260 Abs. 3 PBG kumulierbar (E. 3.2). Einordnung der Sitzplatzüberdachung in ein Ortsbild von regionaler Bedeutung (E. 4). Teilweise Gutheissung.

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Die Beschwerdeführenden rügen vor Verwaltungsgericht, das streitbetroffene Bauvorhaben sei von der Vorinstanz zu Unrecht als Besonderes Gebäude und nicht als Vordach beurteilt worden. Bei richtiger Beurteilung verletze das Bauvorhaben § 260 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Zudem habe die örtliche Baubehörde ihren Ermessensspielraum verletzt und willkürlich entschieden, das Bauvorhaben erfülle Art. 5 der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wangen-Brüttisellen (BZO) und ordne sich ohne Störfunktion ein. Dem hält der private Beschwerdegegner entgegen, die Vorinstanz habe die Sitzplatzüberdachung zu Recht als Besonderes Gebäude qualifiziert, welches abstandskonform sei und sich rechtsgenügend einordne.

### **E. 3**

Die Qualifikation des Bauvorhabens – also die Beantwortung der Frage, ob es sich um ein Besonderes Gebäude oder lediglich um ein Vordach handelt – und die Frage des einzuhaltenden Grenzabstands sind Rechtsfragen, die das Verwaltungsgericht im Beschwerdeverfahren ohne Einschränkungen beantworten kann (vgl. § 50 Abs. 2 lit. b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]).

#### **E. 3.1**

Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, dass die streitgegenständliche Sitzplatzüberdachung die begriffsnotwendige Schutzfunktion erfülle und ihr die Gebäudequalität auch ohne Seitenwände zukomme. Die Anforderungen an ein Besonderes Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 und § 273 PBG seien erfüllt, weshalb der Anbau einen Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten habe. Dessen frei auskragendes Vordach sei nicht auf einen Drittel der Fassade zu beschränken. Das Bauvorhaben sei abstandskonform. Die Beschwerdeführenden machen bezüglich der Qualifikation des Bauvorhabens geltend, dass gemäss Legaldefinition in § 2

Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABauV) ein Gebäude dann vorliege, wenn ein Raum Schutzfunktion insbesondere gegen atmosphärische Einflüsse habe und dazu mehr oder weniger vollständig abgeschlossen sei. Vordächer seien demgegenüber an die Fassade angehängt, in der Regel vorne und seitlich offen und hätten weder funktionelle Selbständigkeit noch Raumcharakter. Ein abgestütztes Vordach, welches allseitig offen sei, könne nicht als Besonderes Gebäude gelten. Wäre dies der Fall, würde eine Unterscheidung zwischen Vordächern und Besonderen Gebäuden insofern irrelevant, als alle Vordächer Besondere Gebäude darstellen würden. Der räumliche Abschluss des Besonderen Gebäudes erlaube gerade dessen Abstandsprivilegierung, weil Immissionen im Nahbereich gedämmt würden, währenddem offene Vordächer keinen wirksamen Immissionenschutz aufwiesen. Der Raumbegriff habe auf diese Weise nachbarschützerische Bedeutung und daran sei festzuhalten. Die Beschwerdeinstanz habe durchaus Gelegenheit, eine präzisierende Begriffsbestimmung des Besonderen Gebäudes zu definieren.

### **E. 3.2.1**

In Art. 35 BZO wird der Begriff des Besonderen Gebäudes verwendet, ohne dass er näher bestimmt würde. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Begriffsumschreibung des kantonalen Rechts massgeblich ist. Die Vorinstanz hat diese zutreffend wiedergegeben und im Sinne der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. VGr, 10. September 2003, VB.2003.00210, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch), unter Hinweis auf RB 2000 Nr. 100 = BEZ 2001 Nr. 4) angewendet, sodass darauf verwiesen werden kann (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Die Vorinstanz ist zu Recht von einem Besonderen Gebäude ausgegangen, das gemäss Art. 35 Abs. 1 BZO einen Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten hat.

### **E. 3.2.2**

Sowohl die kommunale Bewilligungsbehörde als auch die Vorinstanz haben von den als "Gebäudeflucht" bzw. als "hypothetische Westfassade" des Anbaus betrachteten senkrechten Holzträgern aus gemessen und so einen Abstand von 3,5 m festgestellt, der den Vorschriften genüge. Ist jedoch ein Gebäude zur Seite hin offen, so ist der Grenzabstand von der Dachkante und nicht von den das Dach tragenden Bauteilen zu messen, deren Anordnung je nach Konstruktion verändert werden kann (RB 1991 Nr. 64 = BEZ 1991 Nr. 37). Von der Dachkante gemessen beträgt der Abstand zur Grenze jedoch lediglich 2,51 m. Es stellt sich somit die Frage, ob die Unterschreitung des Grenzabstands von knapp einem Meter durch einen Teil der Sitzplatzüberdachung zulässig ist.

### **E. 3.2.3**

Gemäss § 260 Abs. 3 PBG dürfen einzelne Vorsprünge höchstens 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Die Bewilligungsbehörde hat den Dachvorsprung der Anbaute – den von der Kante bis zu den senkrechten Trägern reichenden Teil der Überdachung – im Sinn dieser Bestimmung als zulässig angesehen. Die Vorinstanz führt dazu aus, dass dieses Abstandsprivileg von der Rechtsprechung nur bei einzelnen Vorsprüngen von Hauptgebäuden als anwendbar betrachtet worden sei (unter Hinweis auf VGr, 16. August 2001, BEZ 2001 Nr. 36). Im vorliegenden Fall sei diese Einschränkung allerdings nicht relevant, da der strittige Dachvorsprung den Abstandsbereich nicht stärker beanspruche, als dies durch einen Bauteil des Hauptgebäudes zulässig wäre. Die Vorinstanz führt weiter aus, dass gemäss Art. 32 BZO die Westfassade des streitbetroffenen

Wohnhauses gegenüber der gemeinsamen Grundstücksgrenze einen bauzonengemässen Grundabstand von 4 m einzuhalten habe, welcher jedoch nicht voll ausgeschöpft werde. Die Messung anlässlich des Augenscheins habe einen Abstand von 5,9 m ergeben. Somit könne theoretisch an das bestehende Wohnhaus ein 1,9 m tiefes, die Abstandsprivilegierung beanspruchendes Hauptgebäude angebaut werden. Ein davon frei auskragendes Vordach hätte in Anwendung von § 260 Abs. 3 PBG zur Grenze einen Abstand von 2 m einzuhalten. Beim streitbetroffenen Haus handelt es sich um ein Gebäude der Kernzone, das beim Um- oder Wiederaufbau engen Grenzen und strengen Anforderungen unterliegt (Art. 5 Abs. 1 BZO) und somit nur höchst eingeschränkt durch Erweiterungen des Hauptgebäudes vergrössert werden kann. Unter diesen Voraussetzungen vermag die Argumentation der Vorinstanz mit theoretischen, kaum realisierbaren Anbauten samt Vordächern zur Ermittlung der maximalen Beanspruchung des Grenzabstands nicht zu überzeugen; insbesondere nicht, wenn vorgängig das strittige Bauprojekt ausdrücklich als Besonderes Gebäude qualifiziert wurde, für welches andere Vorschriften gelten. Ein Vordach ist ein Dach, das über die Fassade hinausragt (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 28-28). Da die fragliche Sitzplatzüberdachung mangels Einwandungen keine Fassade aufweist und die Positionen der tragenden senkrechten Holzstützen – im Rahmen dessen, was von der Statik her möglich ist – frei verändert, also auch ganz zur Dachkante hin verschoben werden können, ist die Ausscheidung eines Teil der Überdachung als Dachvorsprung, der gesondert unter dem Aspekt der Erleichterung gemäss § 260 Abs. 3 PBG betrachtet wird, nicht richtig, da dies zu einer Kumulation mit den bestehenden Abstandsprivilegien für Besondere Gebäude führen würde. Eine solche Kumulation hat das Verwaltungsgericht in seiner bisherigen Rechtsprechung abgelehnt (VGr, 16. August 2001, BEZ 2001 Nr. 36).

### **E. 3.3**

Im Ergebnis ist die Beschwerde in diesem Punkt gutzuheissen und die Baubewilligung durch eine Nebenbestimmung im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG zu ergänzen, wonach die Sitzplatzüberdachung von der Dachkante bis zur Grundstücksgrenze einen Abstand von 3,5 m einzuhalten hat.

### **E. 4**

Weiter ist die Frage zu beurteilen, ob die streitbetroffene Sitzplatzüberdachung in ästhetischer Hinsicht den Gestaltungsvorschriften des kantonalen Rechts bzw. den Kernzonenvorschriften des kommunalen Rechts genügt oder nicht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die streitbetroffene Liegenschaft Teil eines Ortsbilds von regionaler Bedeutung ist.

### **E. 4.1**

Die Baurekurskommission hat mit zutreffenden Ausführungen, auf die verwiesen werden kann (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG), die Kriterien dargelegt, nach denen die Gestaltung des Bauvorhabens und dessen Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung im Lichte von § 238 Abs. 1 und 2 PBG sowie der kommunalen Kernzonenvorschriften zu beurteilen ist. Der Erwägung, dass der örtlichen Baubehörde in Einordnungsfragen eine von den Rechtsmittelinstanzen zu beachtende besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zusteht, ist anzufügen, dass dementsprechend auch die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts nach § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 50 Abs. 2 lit. a VRG regelmässig auf blosse Rechtskontrolle beschränkt ist.

#### **E. 4.2**

Zur Konkretisierung der Kernzonenvorschriften und im Interesse einer einheitlichen Regelung hat die Grundeigentümerin aller Baurechtsgrundstücke für das "Dörfli" einen "Katalog für bewilligungsfähige Bauformen, Baustoffe und Farben bei Änderungen oder Ergänzungen an den bestehenden Gebäuden" erarbeiten lassen und diesen im Vorentscheidverfahren gemäss § 323 f. PBG durch den Gemeinderat genehmigen lassen. Der Genehmigungsentscheid vom 15. Januar 2001 wurde allen Baurechtseigentümern samt Gestaltungskatalog zugestellt. Damit über baurechtliche Probleme überhaupt ein Vorentscheid getroffen werden kann, müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt sein. Vorab muss der Gesuchsteller ein aktuelles Interesse dartun (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 512; Fritzsche/Bösch, S. 21-4). Es muss sich also um ein gegenwärtiges Interesse an einem konkreten Projekt handeln. Ein mögliches zukünftiges Interesse eines beliebigen Bauherrn an einem noch unbestimmten Bauvorhaben genügt nicht. Die im Gestaltungskatalog abstrakt – von einem konkreten Bauprojekt losgelöst – festgelegten "bewilligungsfähigen Bauformen, Baustoffe und Farben" sind deshalb einem Vorentscheid nicht zugänglich, und die Gestaltungsvorschriften haben – wie die Vorinstanz bereits ausführte – lediglich die Bedeutung blosser verwaltungsinterner Richtlinien. Drittwirkung im Sinne von Art. 324 Abs. 2 PBG kommt ihnen somit nicht zu. Der Vorinstanz ist im Ergebnis beizupflichten, dass trotz des Gestaltungskatalogs die Überprüfung des konkreten Bauvorhabens hinsichtlich seiner Einordnung nicht unterbleiben kann.

#### **E. 4.3**

Die Vorinstanz ist zum Ergebnis gelangt, dass sich die Sitzplatzüberdachung massvoll in das museal geprägte bauliche Umfeld einfüge und keine Störwirkung erzeuge. Wenn die kommunale Baubehörde dem Bauvorhaben eine in sich stimmige Gesamtwirkung zuerkannt habe, sei sie innerhalb des ihr in zustehenden Gestaltungsfragen zustehenden Ermessensspielraums geblieben, weshalb sich ein korrigierendes Eingreifen der Rekursinstanz verbiete. Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass nur diejenigen Gestaltungselemente des Katalogs, die sich auch in der Fotodokumentation des ursprünglichen "Walder-Dörfli" finden lassen, den Vorgaben von Art. 5 Abs. 1 BZO entsprechen würden. Die Vorschriften des Katalogs hätten insofern keinen eigenständigen Gestaltungscharakter. Gestaltungselemente hingegen, die sich auf den Fotos der ursprünglichen, abgerissenen Gebäude nicht erkennen lassen, seien nur dann zulässig, wenn sie eine zwingende Verbesserung des Gesamteindrucks brächten, ansonsten seien sie unzulässig. Dies habe zur Folge, dass in solchen Fällen für eine Bewilligung eine Begründung hinsichtlich der Verbesserung verlangt werden müsse. Die Massstäbe von § 238 Abs. 1 und 2 PBG seien auf das vorliegende Bauvorhaben nicht einfach übertragbar. Eine ähnliche Überdachungs- oder Vordachform wie das streitbetreffene Bauprojekt sei in der Fotodokumentation nicht vorhanden, und es sei nicht ersichtlich, inwieweit die Sitzplatzüberdachung eine Verbesserung des Gesamtbilds bewirke. Der angefochtene Entscheid gebe hierfür keine ausreichende Begründung; bloss fehlende Störwirkung und eine stimmige Gesamtwirkung reichten dazu nicht aus. Ob ein Gestaltungselement in der Fotodokumentation des alten "Walder-Dörfli" vorhanden sei oder nicht, sei kein Ermessensentscheid. Ermessen könne nur dort bestehen, wo es darum gehe, ein abweichendes Gestaltungselement als Verbesserung des bisherigen Erscheinungsbilds zu qualifizieren. Sei für die Beurteilung der baurechtlichen Bewilligung in erster Linie auf Art.

5 BZO unter Massgabe der dort festgelegten Kriterien abzustellen, so sei das Bauvorhaben ausschliesslich an der Verbesserung des bisherigen Gesamtbilds zu messen, während alle übrigen von der Vorinstanz angeführten Kriterien wegfallen würden.

#### **E. 4.4.1**

Das Haus des privaten Beschwerdegegners gehört zum so genannten "Dörfli", einem Quartier mit rekonstruierten Arbeiterhäusern. Die ursprünglichen Häuser wurden ab 1894 in drei Etappen gebaut und bildeten die Arbeitersiedlung der Schuhfabrik Walder & Co. in Brüttisellen. Die ganze Siedlung liegt heute in einer Kernzone. Der Ortsteil "Walder-Dörfli" wurde 1979 ins Inventar der Ortsbilder von regionaler Bedeutung aufgenommen. Die einzelnen Häuser sind jedoch nicht Schutzobjekte im Sinne von § 203 ff. PBG und sind demzufolge auch nicht einzeln inventarisiert. Die im Recht liegende Fotodokumentation wurde 1990 erstellt und diente wahrscheinlich als Grundlage zur Erstellung der Pläne für den rekonstruktiven Wiederaufbau. Keinesfalls kommt der Dokumentation diejenige Bedeutung zu, die ihr die Beschwerdeführenden beimessen. Es ist nicht so, dass diese Fotos die "bisherige Erscheinung" im Sinne von Art. 5 Abs. 1 BZO festhalten und die allein zulässigen Gestaltungselemente im Sinn eines Numerus clausus verbindlich festschreiben. Der Argumentation der Beschwerdeführenden, dass nur Gestaltungselemente zulässig seien, die sich in der Fotodokumentation finden lassen, kann nicht gefolgt werden.

#### **E. 4.4.2**

Nach dem Wiederaufbau der Arbeitersiedlung ging mit der Definition der sechs vorhanden Grundtypen A–F das individuelle Gepräge der einzelnen Häuser verloren. Wenn die kommunale Baubehörde nun durch Bewilligung verschiedener, je eigener baulicher Veränderungen wieder eine Individualisierung der Bauten im "Dörfli" anstrebt, wie sie das in beiden Verfahren geltend macht, und darin grundsätzlich eine Verbesserung des bisherigen Erscheinungsbilds sieht, ist dies nicht zu beanstanden. Die kommunale Baubehörde stützt sich gemäss Anhang zur BZO bei ihren Entscheiden über Bauvorhaben in der Kernzone auf Leitbilder wie den bei den Akten liegenden Katalog. Dieses Vorgehen im Interesse der rechtsgleichen Behandlung ist ebenfalls nicht zu beanstanden, solange dies nicht zu einer schematischen Bewilligungspraxis führt, die den Einzelfall im Rahmen des Ermessensspielraums nicht genügend würdigt.

#### **E. 4.4.3**

Die streitbetroffene Sitzplatzüberdachung wird in der baulichen Ausführung dem Wohnhaus angepasst. Die Tragkonstruktion wird aus Holz bestehen und mit Tonziegeln vom gleichen Typ wie das Hauptdach eingedeckt, die Spenglerarbeiten werden in Kupfer ausgeführt. Das Holz erhält eine den sichtbaren Holzteilen am Wohnhaus entsprechende Lasur (vgl. die Baubewilligung vom 7. Juli 2003 in Verbindung mit dem Katalog der Gestaltungsvorschriften). Bezüglich Materialien und Farbe ist eine befriedigende Einordnung zweifellos gegeben. Unter Berücksichtigung der Reduktion auf eine Tiefe von 2,39 m entspricht die Dimensionierung der Überdachung in der Höhe und der Tiefe etwa dem ostseitigen eingeschossigen Anbau und bildet ein ausgleichendes Gegenstück zu diesem. Die Ausgewogenheit des Gesamtbaus wird dadurch nicht gestört. Die Überdachung korrespondiert überdies mit dem auf Pfosten abgestützten, übers Eck gehenden Vordach an der gegenüberliegenden Fassade des Hauses der Beschwerdeführenden und findet in diesem ein verbindendes Element. Zudem zeigen die weiteren Fotografien des Augenscheins sowie die Aufnahmen im Gestaltungskatalog, dass diese Art von Anbauten längst Eingang in die

Formensprache des "Dörflis" gefunden hat und deshalb nicht als Fremdkörper wahrgenommen wird. Soweit erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Hinsichtlich der von Art. 5 Abs. 1 BZO geforderten Verbesserung des Gesamteindrucks des bisherigen Erscheinungsbilds, machten die Beschwerdeführenden im vorinstanzlichen Verfahren zu Recht eine Zergliederung der Westfassade geltend. Dadurch, dass das Vordach auf einer Höhe von 4,2 m an die Westfassade stösst, wird der für die Fassade charakteristische und als Gestaltungselement wichtige Steinfries praktisch vollständig verdeckt, was fraglos eine Verschlechterung des Erscheinungsbilds darstellt. Die ästhetische Würdigung der streitigen Sitzplatzüberdeckung durch die kommunale Baubehörde erweist sich in diesem Punkt als nicht mehr nachvollziehbar und vertretbar. Indem die Baurekurskommission in knapper Würdigung zum gleichen Ergebnis und damit zur Bestätigung der angefochtenen Bewilligung gelangt ist, hat sie diesbezüglich zu Unrecht nicht in den Ermessensspielraum der kommunalen Bewilligungsbehörde eingegriffen. Ihr Entscheid erweist sich in diesem Punkt als rechtswidrig und ist abzuändern.

#### **E. 4.5**

Im Ergebnis ist die Beschwerde insoweit gutzuheissen und die Baubewilligung durch eine weitere Nebenbestimmung im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG zu ergänzen, wonach die Sitzplatzüberdachung unterkant des Steinfrieses der Westfassade an das Hauptgebäude stossen soll.

#### **E. 5**

Insgesamt ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Bei diesem Ausgang rechtfertigt es sich, die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens gestützt auf § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 70 VRG zu zwei Dritteln den hauptsächlich unterliegenden Beschwerdeführern und zu einem Drittel dem privaten Beschwerdegegner aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung steht Letzterem nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG; Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 32). Demgemäss entscheidet die Kammer : 1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Demgemäss wird Dispositivziffer I des Entscheids der Baurekurskommission III vom 17. Dezember 2003 aufgehoben und die Baubewilligung der Baubehörde Wangen-Brüttisellen vom 7. Juli 2003 wird durch folgende Nebenbestimmung ergänzt: "I. Das Bauprojekt muss so abgeändert werden, dass von der Dachkante der Sitzplatzüberdachung bis zur Grenze zum Nachbargrundstück Kat.-Nr. 02 ein Abstand von 3,5 m eingehalten wird und dass das Dach der Anbaute unterkant des Steinfrieses der Westfassade an das Hauptgebäude stösst." Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'100.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 90.-- Zustellungskosten, Fr. 2'190.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten sowie die Kosten des Rekursverfahrens werden zu zwei Dritteln und unter solidarischer Haftung den Beschwerdeführenden und zu einem Drittel dem privaten Beschwerdegegner 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.