

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00268 vom 19. August 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-08-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00268

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00268 du 19 août 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00268 del 19 agosto 2005

Regeste

Baubewilligung | Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung für Sichtsteinmauerwerk eines Wohnhauses im Perimeter eines Ortsbilds von überkommunaler Bedeutung Die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz erweist sich als zutreffend (E. 2). Die Rüge des Beschwerdeführers, die Vorinstanzen hätten die Bestimmung der kommunalen Bau- und Zonenordnung, wonach für Neubauten primär herkömmliche oder allenfalls herkömmlich wirkende Materialien zu verwenden sind, gegen ihren klaren Wortlaut angewendet, ist offensichtlich unbegründet (E. 3). Auch die Rüge, die angefochtene Anordnung sei unverhältnismässig und nicht durch hinreichende öffentliche Interessen gerechtfertigt, erweist sich als unbegründet (E. 4). Die vom Beschwerdeführer gerügte Spruchgebühr der Vorinstanz liegt ohne weiteres im Gebührenrahmen der Baurekurskommissionen (E. 5.1). Die Rüge betreffend Parteientschädigung bezieht sich auf einen früheren Entscheid, der unangefochten geblieben und damit in Rechtskraft erwachsen ist (E. 5.2). Abweisung (E. 6).

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung von Beschwerden gegen Entscheide der Baurekurskommission zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde einzutreten.

E. 2

Der Beschwerdeführer rügt in erster Linie eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts. Die im Rekursentscheid mehrfach wiederholte Feststellung, dass sich das streitbetreffene Gebäude im engeren Dorfkern und damit in unmittelbarer Nähe zu mehreren Schutzobjekten befinde, sei unzutreffend. Zutreffend sei vielmehr, dass es von Bauland, Einfamilienhäusern, Schuppen, Stallgebäuden und dergleichen umstellt sei; überdies befinde es sich gut versteckt im rückwärtigen Raum und sei einzig über eine Privatstrasse zugänglich. Die Vorinstanzen hätten auch keinen nachvollziehbaren und konkreten Bezug hergestellt zwischen den einzelnen Schutzobjekten und den verschiedenen Ansichten der streitbetreffenen Baute. Schliesslich sei die Feststellung unhaltbar, dass der fehlende Fassadenputz aus grosser Distanz erkennbar sei. In den Erwägungen der Baurekurskommission, die einen Augenschein bei der streitbetreffenen Baute vorgenommen hat, wird zur Lage des Einfamilienhauses des Beschwerdeführers festgehalten, es befinde sich im Nahbereich der L-Strasse und der geschützten Gebäude an der M-Strasse. Diese Feststellung ist, wie sich aus den Akten ergibt, zutreffend: Das

streitbetroffene Gebäude liegt in der zweiten Bautiefe zur L-Strasse und rund 50 m von der M-Strasse entfernt, wo sich auf der dem Baugrundstück zugewandten Seite mehrere Bauten befinden, die laut kantonalem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung für das Ortsbild prägend und strukturbildend sind. Dass der Neubau im Zusammenhang mit diesem Ortsbild wahrgenommen wird und dieses entsprechend mitprägt bzw. beeinträchtigt, ist bereits auf Grund der Pläne offensichtlich und wird durch die von der Vorinstanz anlässlich des Augenscheins aufgenommenen Fotos eindrücklich belegt. Davon, dass das Haus des Beschwerdeführers versteckt sei, kann keine Rede sein. Sodann braucht die Vorinstanz keinen "nachvollziehbaren und konkreten Bezug" zu den einzelnen Schutzobjekten herzustellen; es genügt, dass das Bauvorhaben in dem durch diese Objekte geschaffenen ortsbaulichen Kontext als Fremdkörper erscheint. Das trifft beim grossflächigen Sichtsteinmauerwerk unabhängig davon zu, ob es auch als grösserer Distanz als solches zu erkennen ist. Die Vorinstanz weist in diesem Zusammenhang zutreffend auf einen Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 10. März 2004 (VB.2003.00247, www.vgrzh.ch) hin, wo in einem schutzwürdigen Ortsbild der Einbau von Kunststofffenstern untersagt wurde.

E. 3

Der Beschwerdeführer macht sodann geltend, die Vorinstanzen hätten Art. 6 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oberstammheim vom 23. Juni 1997, wonach für Neubauten primär herkömmliche oder allenfalls herkömmlich wirkende Materialien zu verwenden seien, gegen ihren klaren Wortlaut angewendet. Dieser Einwand ist offensichtlich unbegründet. Die Baurekurskommission hat aufgrund ihres Augenscheins die ortsbildtypische Bauweise und die dabei verbauten Materialien eingehend geschildert und festgehalten, dass die Mehrzahl aller Massivbauten und Mauerwerkteile verputzt seien; unverputzt sei das Mauerwerk nur bei unbedeutenden Bauteilen wie Mauersockeln oder Stallbauten geblieben. Für die Hauptfassaden eines Hauptgebäudes stelle deshalb Sichtsteinmauerwerk kein herkömmliches Material dar. Auf diese zutreffenden Ausführungen ist in zustimmendem Sinn zu verweisen (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Der Einwand der Beschwerdeführer, Backsteine würden in der ganzen Schweiz und auch in Stammheim verbaut und stellen deshalb ein herkömmliches Baumaterial dar, ist geradezu trölerisch. Entscheidend ist, dass sie unverputzt, das heisst als Sichtsteinmauerwerk, in der Kernzone von Oberstammheim nicht der herkömmlichen Materialwahl entsprechen.

E. 4

Weiter rügt der Beschwerdeführer die angefochtene Anordnung als unverhältnismässig und nicht durch hinreichende öffentliche Interessen gerechtfertigt. Auch diese Einwände sind unbegründet. Die Beschränkung der Eigentumsfreiheit des Beschwerdeführers beruht auf einer hinreichenden gesetzlichen Grundlage und ist mit dem Schutz des Ortsbildes von überkommener Bedeutung durch das öffentliche Interesse gerechtfertigt. Einschränkungen bei der Materialwahl stellen eine vergleichsweise geringfügige Eigentumsbeschränkung dar, der auch Vorteile gegenüberstehen, wie beispielsweise die in einer Kernzone regelmässig relativ hohe Überbauungsdichte. Wenn der Beschwerdeführer Einwände gegen die Zuweisung seines Grundstücks zur Kernzone hatte, so hätte er diese bei der Revision der Zonenplanung vorbringen müssen. Für eine akzessorische Überprüfung des Zonenplans bleibt im vorliegenden Verfahren kein Raum (BGE 111 Ia 129 E. 3d, mit Hinweisen; RB 1987 Nr. 9; Walter Haller/Peter Karlen, Rechtsschutz im

Raumplanungs- und Baurecht, Zürich 1998, N. 1066 ff.; Alfred Kuttler, Fragen des Rechtsschutzes gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung, ZBl 83/1982, S. 331 ff.; Karl Spühler, Der Rechtsschutz von Privaten und Gemeinden im Raumplanungsrecht, ZBl 90/1989, S. 103; vgl. auch BGE 116 Ia 207 E. 3b S. 211). Auch dass dem Beschwerdeführer die Ausführung der Garage in Sichtsteinmauerwerk bewilligt wurde, lässt die Anordnungen der Bewilligungsbehörde nicht als unverhältnismässig erscheinen. Die unterschiedliche Betrachtung von Haupt- und Nebengebäude ist jedenfalls nicht unsachlich, kann sie sich doch darauf abstützen, dass, wie die Baurekurskommission festgestellt hat, bei untergeordneten Gebäudeteilen wie Mauersockeln und Ställen die Sichtsteinbauweise einer herkömmlichen Materialwahl entspricht.

E. 5

Der Beschwerdeführer rügt schliesslich die Höhe der Rekurskosten und den Umstand, dass er zu einer Parteientschädigung verpflichtet worden sei, während in einem früheren Rekursverfahren, das mit dem hier zu beurteilenden eng zusammenhänge, ihm trotz Obsiegens keine solche zugesprochen worden sei.

E. 5.1

Die Gebühren der Baurekurskommissionen werden in § 34 ff. der Verordnung über die Organisation und den Geschäftsgang der Baurekurskommissionen vom 20. Juli 1977 geregelt. Im angefochtenen Entscheid hat die Baurekurskommission die Kosten auf Fr. 3'850.-, nämlich Fr. 3'000.- Spruchgebühr und Fr. 619.- Schreibgebühren sowie Fr. 231.- übrige Kanzleikosten, festgesetzt. Die vom Beschwerdeführer gerügte Spruchgebühr liegt ohne weiteres im Gebührenrahmen, der gemäss § 35 Abs. 1 der Verordnung von Fr. 100.- bis Fr. 12'000.- reicht: Die Differenz zum früheren Verfahren erklärt sich bereits daraus, dass damals kein Augenschein erforderlich war.

E. 5.2

Der Beschwerdeführer ist von der Vorinstanz zur Bezahlung einer Umtriebsentschädigung von Fr. 1'500.- an den Gemeinderat verpflichtet worden. Der Beschwerdeführer macht zu Recht nicht geltend, dass die Voraussetzungen zu dieser Verpflichtung gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG nicht erfüllt seien, sondern beklagt lediglich, dass ihm selber eine Entschädigung im erwähnten früheren Verfahren versagt geblieben sei. Ob dies rechtens war, ist hier jedoch nicht mehr zu prüfen; jener Entscheid ist auch bezüglich der Verweigerung einer Parteientschädigung unangefochten geblieben und damit in Rechtskraft erwachsen.

E. 6

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG), dem als Unterliegendem eine Parteientschädigung von vornherein nicht zusteht (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer:

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