

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00563 vom 5. Mai 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-05-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00563

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00563 du 5 mai 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00563 del 5 maggio 2006

Regeste

Baubewilligung | Ausbau eines Dachgeschosses in der Kernzone Altstadt in Zürich. Gemäss § 58 Satz 2 VRG ist ein zweiter Schriftenwechsel fakultativ. Aufgrund des Gehörsanspruchs in Art. 29 Abs. 2 BV muss ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt werden, wenn das Gericht auf neue tatsächliche Behauptungen und rechtliche Vorbringen abstellen will, die erst in der Beschwerdeantwort vorgebracht wurden. Dieser Anspruch ergibt sich auch aus Art. 6 Abs. 1 EMRK. Der EGMR hat entschieden, dass es grundsätzlich Sache der Parteien sei, zu beurteilen, ob eine Vernehmlassung neue Argumente enthalte und eine Stellungnahme erfordere. Wird indessen eine Replik schon in der Beschwerde beantragt, kann der Beschwerdeführer noch nicht beurteilen, ob aus seiner Sicht eine Stellungnahme zu den Vernehmlassungen erforderlich sein wird. Ein derartiger Antrag ist gemäss neuer Rechtsprechung des Bundesgerichts verfrüht, weshalb die Vernehmlassungen dem Beschwerdeführer nur zur Kenntnisnahme zuzustellen sind, sofern diese keine neuen rechtserheblichen Vorbringen enthalten. Der Beschwerdeführer muss eine Stellungnahme unverzüglich nach Erhalt der Vernehmlassungen beantragen bzw. einreichen (E. 1.5). Aufgrund der Gemeindeautonomie besteht für die Rekursinstanzen eine Beschränkung der Prüfungsbefugnis bei der Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG und der Kernzonenvorschriften (E. 2.1). Die Vorinstanz hat ohne Rechtsverletzung entschieden, wenn sie die erhöhten Anforderungen an die Einordnung in die umliegende Dachlandschaft als erfüllt erachtete (E. 2.3). Das streitbetreffende Gebäude ist kein individuell unter Schutz gestelltes Objekt gemäss § 203 PBG (E. 2.4). Kein Raum für die Anwendung der allgemeinen Immissionschutzbestimmungen (E. 3.1). Kein Schutz vor ideellen Immissionen (E. 3.2). Abweisung (E. 4).

Erwägungen

E. 2

Streitig sind lediglich noch die zwei Dachlukarnen auf der nördlichen Dachhälfte gemäss Stammbewilligung vom 25. Januar 2005 und deren Abänderung vom 21. Juni 2005, wobei sich die Einwände gegen die Ausserachtlassung der Schutzwürdigkeit des Gebäudes L-Strasse sowie der Dachlandschaft des kantonal schutzwürdigen Ortsbildes richten. Neben dieser Kritik macht der Beschwerdeführer geltend, eine gute Einordnung in die bestehende Dachlandschaft werde klarerweise nicht erreicht. Der Beschwerdeführer rügt somit hauptsächlich die Missachtung der erhöhten Einordnungsanforderungen von Art. 43 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) und § 238 Abs. 2 PBG.

E. 2.1

Nach Art. 43 Abs. 1 BZO sind in den Kernzonen Bauten, Anlagen und Umschwung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. 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, gemäss Abs. 2 derselben Bestimmung ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Die Baurekurskommission hat die dazu entwickelte Praxis grundsätzlich zutreffend dargestellt (Rekursentscheid, E. 7.1), sodass auf diese Ausführungen verwiesen werden kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Bei der Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG steht der örtlichen Baubehörde eine von den Rechtsmittelinstanzen zu beachtende besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zu. Sodann handelt es sich bei den Kernzonenvorschriften um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, dessen Auslegung durch die kommunalen Behörden nach ständiger Rechtsprechung zu schützen ist, wenn sie vertretbar und nicht rechtsverletzend ist. Auch insofern haben sich die kantonalen Rechtsmittelinstanzen bei der Überprüfung zurückzuhalten (RB 1981 Nr. 20; VGr, 19. Mai 1988, BEZ 1988 Nr. 14 E. 1h). Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können Rechtsverletzungen im Sinn von § 50 Abs. 2 VRG sowie gemäss § 51 VRG eine für den Entscheid erhebliche unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Hat die Baurekurskommission einen Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde bestätigt, so kann bezüglich der ästhetischen Würdigung vor Verwaltungsgericht nur geltend gemacht werden, die Rekursinstanz sei zu Unrecht zum Ergebnis gelangt, der erstinstanzliche Entscheid bewege sich im Rahmen des der örtlichen Baubehörde zustehenden Ermessensspielraums. Das Verwaltungsgericht überprüft dann lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde als vertretbar hat beurteilen dürfen; nimmt es statt dessen eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Einordnung des Bauvorhabens vor, so überschreitet es in willkürlicher Weise seine eigene Kognition und verletzt damit gleichzeitig die Gemeindeautonomie (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, www.bger.ch) .

E. 2.2

Die Baurekurskommission hat von der Baubehörde die Baueingabepläne beigezogen und einen Referentenaugenschein durchgeführt. Bei den Akten liegen zudem Fotografien mit dem ausgesteckten Bauprojekt, welche eine Beurteilung der Einordnung insbesondere hinsichtlich Grösse und umliegender Dachlandschaft erlauben. Eine unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts kann der Vorinstanz nicht vorgeworfen werden.

E. 2.3

Sodann hat die Vorinstanz die Einordnung des Bauvorhabens in die bauliche und landschaftliche Umgebung auf zutreffender Rechtsgrundlage und insbesondere nach den erhöhten Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG beurteilt. Inwiefern sie dabei ihr Ermessen überschritten haben soll, ist nicht erkennbar. Zwar trifft es zu, dass sich das streitbetroffene Bauvorhaben in der Altstadt befindet, welche planungsrechtlich von einer Kernzone erfasst wird. Jedoch sind auch in dieser Zone Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster gestattet, wenn sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen (Art. 39 Abs. 1 BZO). Die Vorinstanz hat dazu erwogen, dass sich die Dachlandschaft der näheren und weiteren Umgebung des Bauvorhabens durch ihre Heterogenität charakterisiere.

Dachaufbauten seien in der Altstadt keineswegs aussergewöhnlich. Die Dachlandschaft werde von zahlreichen technisch bedingten Aufbauten, Dachlukarnen und Dachgauben geprägt. Auch bei historischen Bauten seien Dachhäuschen zu finden, welche der Belichtung und Belüftung der Dachkammern und Gesindezimmer dienen. So werde auch die nördliche Dachhälfte des westlich angrenzenden geschützten Gebäudes M von Dachgauben beträchtlichen Ausmasses dominiert. Dachaufbauten im Bereich von Ehgräben seien nicht unüblich und ungewöhnlich. Durch die auflagentemäss modifizierten Lukarnen und den verkleinerten Dacheinschnitt werde der typische Gebietscharakter der Altstadt nicht in Frage gestellt. Das Vorhaben füge sich in der vorliegenden Formenvielfalt der umliegenden Dachlandschaft ohne weiteres gut ein (Rekursentscheid, E. 7.2). Damit hat die Vorinstanz den Sachverhalt jedenfalls nicht rechtsverletzend gewürdigt und es kann ihr auch nicht Ermessensmissbrauch oder Ermessensüberschreitung vorgeworfen werden. Festzustellen bleibt, dass in der näheren und weiteren Umgebung des streitbetroffenen Bauvorhabens viele Dachaufbauten anzutreffen sind und sich die noch umstrittenen zwei Dachlukarnen auf der nördlichen Dachhälfte gut in die vielfältige Dachlandschaft einfügen werden. Eine solche Auffassung der Vorinstanz ist jedenfalls nicht als rechtsverletzend zu werten und die diesbezüglichen Einwände des Beschwerdeführers sind nicht substantiiert.

E. 2.4

Beim streitbetroffenen Gebäude handelt es sich entgegen der Meinung des Beschwerdeführers nicht um ein individuell unter Schutz gestelltes Objekt im Sinn von § 203 PBG. Diese Rüge des Beschwerdeführers erfolgt zudem verspätet und ist somit unbeachtlich (§ 52 Abs. 2 VRG; Kölz/Bosshart/Röhl, § 52 N. 4).

E. 3

In seiner Beschwerde rügt der Beschwerdeführer erneut die Besonnungs- bzw. Belichtungssituation und die daraus resultierende Beschattung des rekurrentischen Gebäudes.

E. 3.1

Wie die Vorinstanz zu Recht erwogen hat, kennt das Baurecht des Kantons Zürich keine Vorschrift, die es erlauben würde, ein Bauvorhaben allein deshalb zu verweigern oder in seinem Umfang zu reduzieren, weil es Schatten wirft oder einem Dritten Licht entzieht. Der Schutz vor Lichtentzug und Schattenwurf wird nur indirekt durch die Baubeschränkungsnormen gewährleistet, d.h. durch die Vorschriften über die Abstände, die Geschosshöhe, die Gebäudelänge, die Gebäudebreite usw. (Rekursentscheid, E. 8.1). Damit bleibt für die Anwendung der allgemeinen Immissionsschutzbestimmungen von § 226 PBG kein Raum, denn mit den Baubeschränkungsnormen hat der Gesetzgeber abstrakt vorgezeichnet, welches Mass an Einwirkungen auf Nachbargrundstücke erlaubt ist und sich die Betroffenen gefallen lassen müssen (RB 1990 Nr. 75 = BEZ 1990 Nr. 28). Dass die Platzverhältnisse in der Altstadt enger und damit die Abstände kleiner sind, vermag daran nichts zu ändern. Die streitbetroffenen Dachlukarnen halten die gesetzlichen Bestimmungen ein, womit der bemängelte Schattenwurf Folge der engen Verhältnisse in der Altstadt und nicht des konkreten Bauprojekts ist, wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat.

E. 3.2

Die ebenfalls vom Beschwerdeführer bemängelte Einschränkung der Privatsphäre durch die Errichtung der zwei Dachlukarnen auf der nördlichen Dachhälfte und die daraus resultierenden ideellen Immissionen sind hinzunehmen – gegen diese gewährt das Baurecht

keinen Schutz (Christoph Fritsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 8-5 f.).

E. 4

Zusammenfassend erweisen sich die Einwände des Beschwerdeführers als unbegründet. Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und eine Parteientschädigung steht ihm von vornherein nicht zu. Vielmehr hat er die private Beschwerdegegnerin gestützt auf § 17 Abs. 2 lit. a VRG im angemessenen Umfang von Fr. 1'500.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zu entschädigen. Demgemäss entscheidet die Kammer:

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