

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00015 vom 23. April 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-04-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00015

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00015 du 23 avril 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00015 del 23 aprile 2008

Regeste

Wiederherstellungsbefehl | Eigenmächtiges Anbringen einer Aussenisolation an inventarisiertem ehemaligem Bauernhaus in Kernzone. Verhältnismässigkeit des Wiederherstellungsbefehls. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen. Auch wenn der Abschluss der mit Kunststoff verkleideten Aussenisolation mit Natursteinen besetzt ist, bleibt eine Disharmonie zwischen Bautyp und Fassadengestaltung auch aus der Entfernung erkennbar. Da die gesamte historische Bausubstanz durch die Aussenisolation abgedeckt wird, ergibt sich gegenüber der ursprünglichen Gestaltung der verputzten Fassade ein nicht mehr nur geringfügig abweichendes Erscheinungsbild. Insbesondere gegenüber dem geschützten Speicher, der sich unmittelbar vor dem Hausteil des Beschwerdeführers befindet, tritt die Aussenisolation erheblich störend in Erscheinung (E. 4.1). Es ist allgemein bekannt, dass in Kernzonen strengere Bauvorschriften als in Wohnzonen gelten. Der Beschwerdeführer wusste, dass er in einer Kernzone wohnt und sich in unmittelbarer Umgebung ein formell geschützter Speicher befindet. Eine ganzflächige Abdeckung der historischen Fassade durch eine Aussenisolation stellt in dieser Umgebung einen erheblichen Eingriff dar. Dass ein solcher Eingriff in einer Kernzone ohne Konsultation der zuständigen Behörden nicht ohne Weiteres möglich ist, hätte auch dem Beschwerdeführer bewusst sein müssen. Unter diesen Umständen kann er sich nicht darauf berufen, er habe gutgläubig davon ausgehen dürfen, dass auch in Kernzonen das Anbringen von Aussenisolationen nicht der Bewilligungspflicht unterstehe (E. 4.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 2

Das Baugrundstück liegt in der Kernzone KIII von S. Diese stellt ein Schutzobjekt (Ortsbildschutz) von kommunaler/regionaler Bedeutung dar (Art. 2 Abs. 2 lit. c i.V.m. Art. 22 der Bau- und Zonenordnung der Stadt R vom 3. Oktober 2000). Das Bauvorhaben betrifft zudem ein im einstweiligen Inventar der Schutzobjekte enthaltenes ehemaliges Vielzweckbauernhaus, welches in unmittelbarer Nachbarschaft zu weiteren inventarisierten Schutzobjekten und einem formell geschützten Speicher steht und im Kernzonenplan rot bezeichnet ist (Volumenschutz). Der Beschwerdeführer nahm ohne Einholung einer Baubewilligung oder Rücksprache mit der Denkmalpflege eine Renovation der Aussenfassade vor. Diese wurde mit einer Aussenisolation mit Kunststoffummantelung versehen. Die Giebelverkleidung wurde farblich abgesetzt, um eine Holzverkleidung zu imitieren. Zudem wurden teilweise die Fenster ersetzt.

E. 3

Im Rahmen des Beschwerdeverfahrens wird einzig gerügt, dass die Anordnung der Vorinstanz, den Wiederherstellungsbefehl teilweise zu schützen, unverhältnismässig sei. Dies betreffe insbesondere die Verpflichtung, die Aussenisolation zu entfernen und eine kernzonentypische Renovation durchzuführen. Die fehlende Bewilligungsfähigkeit der angebrachten Aussenisolation wird im Beschwerdeverfahren hingegen nicht mehr bestritten.

E. 3.1

Der Beschwerdeführer macht geltend, einzig das (verborgene) Trägermaterial der Isolationsabdeckung bestehe aus Kunststoff. An der sichtbaren Oberfläche sei dieses Trägermaterial, das die Aussenisolation abschliesse, dicht mit Natursteinen besetzt. Dadurch ergebe sich die Optik einer Putzfassade, welche auch farblich dem bisherigen Farbton angepasst sei. Passanten würden deshalb nicht erkennen, dass eine Aussenisolation und eine Kunststoffabdeckung als Trägermaterial unter den Natursteinen vorlägen. Nur bei genauerer Betrachtung aus unmittelbarer Nähe werde klar, dass sich unter den Natursteinen eine Kunststoffverschalung befinde. Auffallend am Gebäude seien hingegen Um- und Ausbauten an Hausteilen anderer Eigentümer, die markant in Erscheinung treten und Fernwirkung entfalten würden. Zudem sei am Hausteil L-Strasse 03 ebenfalls eine Aussenisolation angebracht worden. Da die Abweichungen am Hausteil des Beschwerdeführers gering seien und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der ihm durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermöchten, erweise sich der Wiederherstellungsbefehl als unverhältnismässig. Überdies sei sich der Beschwerdeführer in keiner Weise bewusst gewesen, dass für die ausgeführte Fassadensanierung eine Baubewilligung erforderlich gewesen sei. Dass für eine Sanierung der Gebäudehülle in der Kernzone eine abweichende Regelung gelte, habe er nicht wissen können und müssen. Aufgrund seiner Gutgläubigkeit könne sich der Beschwerdeführer auf Vertrauensschutz berufen, weshalb auch aus diesem Grund auf das Abreissen der Aussenisolation zu verzichten sei.

E. 3.2

Die Beschwerdegegnerin begründete ihren Wiederherstellungsbefehl im Wesentlichen damit, dass Kunststoffverkleidungen bezüglich Wirkung und Detailgestaltung in Kernzonen äussert fremd seien und aufgrund der Disharmonie zwischen Bautyp und Fassadengestaltung gemäss langjähriger Praxis nicht bewilligt würden. An der optischen Wirkung des Kunststoffs ändere auch die äussere Beschichtung mit Natursteinen nichts. Die Detaillösungen würden insbesondere im Bereich der Ecken, des Sockels und der Giebelverkleidung nicht überzeugen. Zudem habe die angebrachte Aussenisolation zur Folge, dass die Fassade gegenüber dem anschliessenden Hausteil vorspringe. Insgesamt entspreche die Renovation nicht dem ursprünglich bäuerlichen Hauptgebäude und genüge an diesem sensiblen Ort innerhalb der unter Ortsbildschutz stehenden Kernzone von S und in unmittelbarer Nähe zum formell unter Schutz gestellten Speicher den gestalterischen Anforderungen nicht.

E. 4

Nach § 341 PBG hat die zuständige Behörde ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. § 341 PBG verlangt seinem Wortlaut entsprechend ohne Vorbehalt, also in allen Fällen, die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Ein Ermessen, ob die zuständige Behörde

tätig werden oder ob sie die Sache auf sich beruhen lassen soll, besteht damit grundsätzlich nicht (VGr, 13. April 2000, VB.2000.00033, www.vgrzh.ch; François Ruckstuhl, Öffentlichrechtliche Baumängel, in: Peter Münch/Peter Karlen/Thomas Geiser [Hrsg.], Beraten und Prozessieren in Bausachen, Basel/Genf/München 1998, N. 14.63 ff., auch zum Folgenden). Allerdings hat die Behörde beim Vollzug den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten. Die Frage nach der Verhältnismässigkeit des Abbruchs ist eine Rechtsfrage, zu deren Überprüfung das Verwaltungsgericht gemäss § 50 Abs. 1 VRG befugt ist (RB 1984 Nr. 18). Allerdings ist mit der Gewichtung der in Frage stehenden öffentlichen und privaten Interessen die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe verbunden, bei der den verfügenden Verwaltungsbehörden ein gewisser Beurteilungsspielraum zusteht, den die Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung überprüfen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 73). Ein Abbruchbefehl ist nach ständiger Rechtsprechung dann unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom gesetzmässigen Zustand gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 111 Ib 213 E. 6b S. 224; VGr, 12. Juni 1987, ZBl 89/1988, S. 262; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., Bd. 1, Zürich 1999, Rz. 865 ff.). Geringfügig ist eine Abweichung vom Erlaubten dann, wenn nur um Weniges von der materiellen Vorschrift abgewichen wird und sie der Bauherrschaft keinen oder nur einen geringen Nutzen bringt (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. Auflage, Zürich 2006, S. 24-10).

E. 4.1

Wie bereits die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, ist gemäss § 238 Abs. 2 PBG auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. In der Nachbarschaft von Schutzobjekten bzw. bei Änderungen an solchen wird daher mehr als eine bloss befriedigende Einordnung verlangt. Was als Objekt des Natur- und Heimatschutzes zu betrachten ist, ergibt sich aus der Aufzählung in § 203 Abs. 1 PBG. Eine förmliche Unterschutzstellung wird für die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG nicht vorausgesetzt. Vielmehr genügt es, dass sich die Schutzwürdigkeit aus objektiven Anhaltspunkten ergibt, was insbesondere bei der Aufnahme des Objektes in ein Inventar im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG der Fall ist (siehe Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 10-12 ff.). Das streitbetreffende Gebäude steht in einer Kernzone mit Ortsbildschutz von kommunaler/regionaler Bedeutung in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem formell geschützten Speicher und ist selber inventarisiert. In dieser Umgebung erweist sich die Begründung des Wiederherstellungsbefehls, wonach Kunststoffverkleidungen bezüglich Wirkung und Detailgestaltung in Kernzonen äusserst fremd wirken und daher gemäss langjähriger Praxis der Baubehörde nicht bewilligt würden, als vertretbar. Auch wenn der Abschluss der Aussenisolation mit Natursteinen besetzt ist, bleibt eine Disharmonie zwischen Bautyp und Fassadengestaltung auch aus der Entfernung erkennbar. Störend wirkt dabei auch die Imitation einer Holzverschalung an der Giebelfassade. Da die gesamte historische Bausubstanz durch die Aussenisolation abgedeckt wird, ergibt sich gegenüber der ursprünglichen Gestaltung der verputzten Fassade ein nicht mehr nur geringfügig abweichendes Erscheinungsbild. Insbesondere gegenüber dem geschützten Speicher, der sich unmittelbar vor dem Hausteil des Beschwerdeführers befindet, tritt die Aussenisolation erheblich störend in Erscheinung. Dass beim Hausteil L-Strasse 03 ebenfalls eine Aussenisolation besteht, lässt nicht darauf schliessen, es liege nur eine geringfügige

Abweichung vom gesetzmässigen Zustand vor. Bei diesem Gebäude handelt es sich um einen im Jahr 1991 rechtskräftig bewilligten Ersatzbau, dessen Detailgestaltung in Absprache mit den Baubehörden erfolgte. Dies zeigt, dass ein Abweichen vom Grundsatz, dass keine Aussenisolationen in Kernzonen bewilligt werden, möglich ist, jedoch eine gestalterisch mehr als befriedigende Lösung im Sinne von § 238 Abs. 1 und 2 PBG voraussetzt, was hingegen bei der vom Beschwerdeführer angebrachten Aussenisolation im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens aus nachvollziehbaren Gründen verneint wurde. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, bei der Bewertung des Einflusses der Aussenisolation auf die Wahrnehmung des Gebäudes seien insbesondere auch die auffälligen Um- und Ausbauten an Hausteilen anderer Hauseigentümer (giebelseitige Balkone, Dachlukarnen, Glaspavillon) zu berücksichtigen, ist festzuhalten, dass diese formell bewilligt worden sind und sich als völlig unterschiedliche Gebäudeteile nur schwer mit der streitigen Fassadenisolation vergleichen lassen. Zudem würden diese Umbauten nach Aussage des Beschwerdegegners heute in dieser Form nicht mehr genehmigt. Aus der damaligen Bewilligung lässt sich somit nichts zugunsten des Beschwerdeführers ableiten, zumal kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht besteht (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. A., Zürich 2006, Rz. 518). Auch unter diesem Aspekt kann daher nicht mehr nur von einer geringfügigen Abweichung vom gesetzmässigen Zustand gesprochen werden, die den Abbruchbefehl als unverhältnismässig erscheinen liesse.

E. 4.2

Bei bedeutenderen Abweichungen von den materiellen Bauvorschriften können allein Gründe des Vertrauensschutzes zu einem Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands führen (RB 2000 Nr. 106 = BEZ 2000 Nr. 23). Solche Gründe liegen dann vor, wenn der Bauherr gutgläubig angenommen hat, er sei zur Bauausführung ermächtigt, und wenn der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustands nicht schwer wiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (RB 1985 Nr. 118 = BEZ 1986 Nr. 22, mit Hinweisen; Fritzsche/Bösch, S. 24-11). Es ist allgemein bekannt, dass in Kernzonen strengere Bauvorschriften als in Wohnzonen gelten. Der Beschwerdeführer wusste, dass er in einer Kernzone wohnt und sich in unmittelbarer Umgebung ein formell geschützter Speicher befindet. Eine ganzflächige Abdeckung der historischen Fassade durch eine Aussenisolation stellt in dieser Umgebung einen erheblichen Eingriff dar. Dass ein solcher Eingriff in einer Kernzone ohne Konsultation der zuständigen Behörden nicht ohne Weiteres möglich ist, hätte auch dem Beschwerdeführer bewusst sein müssen. Mit einer vorgängigen Anfrage bei der Baubehörde bzw. dem Denkmalschutz wäre für den Beschwerdeführer leicht erkennbar gewesen, dass für das geplante Projekt eine Baubewilligung einzuholen ist. Unter diesen Umständen kann sich der Beschwerdeführer nicht darauf berufen, er habe gutgläubig davon ausgehen dürfen, dass auch in Kernzonen das Anbringen von Aussenisolationen nicht der Bewilligungspflicht unterstehe.

E. 4.3

Die Behörde hat beim Vollzug des Wiederherstellungsbefehls den Grundsatz der Verhältnismässigkeit selbst dann zu beachten, wenn der Bauherr die widerrechtliche Baute oder Anlage bösgläubig erstellt hat. Dieser muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn erwachsenden Nachteile

nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (BGE 111 Ib 213 E. 6b S. 224). Der Beschwerdeführer macht geltend, angesichts des heute anerkannten und feststellbaren Klimawandels sei dem öffentlichen Interesse an der CO₂-Reduktion ein grosses Gewicht beizumessen. Dieses Interesse könne nicht einfach dem Denkmalschutz untergeordnet werden. Zudem ergebe sich eine Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips auch aus den erheblichen finanziellen Aufwendungen von Fr. 40'000.■; dies erst recht, wenn diese in Bezug zu den finanziellen Verhältnissen des Beschwerdeführers gestellt würden. Schliesslich gebiete der Grundsatz der Erforderlichkeit, dass mildere Massnahmen als der gesamthafte Rückbau anzuordnen seien. In Frage kämen namentlich die Verschalung des farblich abgesetzten Giebelfeldes mit Holz sowie das Anbringen eines gewöhnlichen Verputzes über der Aussenisolation. Es ist anzuerkennen, dass der Beschwerdeführer mit dem Anbringen der Aussenisolation die Umwelt schonen und den CO₂-Ausstoss seines Hauses reduzieren wollte. Das öffentliche Interesse an der Einsparung von Treibhausgasen ist in Zeiten des Klimawandels hoch einzustufen. Da im vorliegenden Fall jedoch ein erhebliches Abweichen vom bewilligungsfähigen Zustand vorliegt, vermag es das Interesse am Ortsbildschutz in einer Kernzone mit inventarisierten und denkmalgeschützten Objekten nicht zu überwiegen. Dies auch deshalb nicht, weil auch für inventarisierte Gebäude in Kernzonen bauliche Energiesparmassnahmen – wenn auch unter erschwerten Umständen – möglich sind. Da sich der Beschwerdeführer – wie oben ausgeführt – nicht auf seinen guten Glauben berufen kann, darf auch das Vorliegen einer finanziellen Härte nur sehr zurückhaltend angenommen werden (Kölz/Bosshart/Röhl, § 30 N. 55), weshalb sich auch daraus nicht auf die Unverhältnismässigkeit des Wiederherstellungsbefehls schliessen lässt. Schliesslich würden auch die vorgeschlagenen milderen Massnahmen das Erscheinungsbild des Bauobjekts im Sinne der zu erfüllenden guten Gesamtwirkung nicht wesentlich verbessern. Vielmehr würden die bereits bisher unerwünschte, vorspringende Wirkung der Fassade gegenüber den anschliessenden Hausteilen und der Eindruck eines "eingepackten" Gebäudes noch zusätzlich verstärkt. Die vorgeschlagenen milderen Massnahmen erweisen sich damit gegenüber dem mit der Wiederherstellungsverfügung angestrebten Zweck nicht als wirksam genug, um von der Entfernung der Aussenisolation absehen zu können.

E. 5

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Die Aussenisolation ist zu entfernen und der ursprüngliche Zustand nach Absprache mit der Denkmalpflege wiederherzustellen. Nicht entfernt werden müssen die Dachisolation und die sprossenlosen Holz-Aluminium-Fenster. Die Fenstereinfassungen hingegen sind – wie im Wiederherstellungsbefehl beschrieben – in Kunststein oder als glatter Putzrahmen wie bisher auszuführen. Die Kosten sind dem Verfahrensausgang entsprechend dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Die Gerichtsgebühr wird auf Fr. 1'000.■ festgesetzt. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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