

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00057 vom 20. Mai 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-05-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2009.00057

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00057 du 20 mai 2009

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2009.00057 del 20 maggio 2009

Regeste

Baubewilligung | Bewilligung von Projektänderungen an inventarisiertem Bauernhaus im Anzeigeverfahren. Projektänderungen, welche in Ergänzung oder Abänderung zu einem bewilligten Projekt ergehen, dürfen nur dann im Anzeigeverfahren, d.h. ohne neue Aussteckung und Bekanntmachung ergehen, wenn sie untergeordneter Natur sind (E. 3.2). Das 2. Abänderungsprojekt stellt in seiner Gesamtheit, d.h. als Projekt mit vollständiger Auskernung des Bauernhauses, gegenüber dem ursprünglichen Baugesuch mit bedeutenden Eingriffen, aber doch weitgehender Erhaltung der horizontalen Gebäudestruktur sowie inneren und äusseren Trennwänden, ein qualitativ völlig anderes Bauvorhaben dar und hätte daher nicht im Anzeigeverfahren behandelt werden dürfen (E. 3.3). Indem die Beschwerdeführerin mit ihrer Intervention bei der Baubehörde mehr als 6 Monate nach Kenntnis der Änderungen zuwartete, hat sie ihr Rekursrecht verwirkt (E. 4.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

C GmbH, vertreten durch RA D ,

E. 2

Zur Begründung des Nichteintretensbeschlusses führte die Vorinstanz in ihrem Rekursentscheid aus, die Rekurrentin gebe zu erkennen, dass ihrer Meinung nach das gesamte Gebäude ein Schutzobjekt sei. Um den Erlass einer Schutzverfügung zu erwirken, welche die integrale Unterschutzstellung des Gebäudes beinhalte, hätte die Rekurrentin indessen bereits im Zeitpunkt des Erlasses der ordentlichen Bewilligung vom 2. November 2006 tätig werden können und müssen. Dies habe sie jedoch unterlassen; sie habe nicht einmal den baurechtlichen Entscheid angefordert. Im Verfahren gegen die Bewilligung der zweiten Projektänderung könne sich die Rekurrentin demnach nicht mehr für die Erhaltung – oder nunmehr Wiederherstellung – des Umbauobjektes einsetzen; diese Intervention sei offenkundig verspätet. Damit sei es auch unerheblich, ob die fragliche Bewilligung zu Recht oder zu Unrecht im Anzeigeverfahren ergangen sei. Auf den Rekurs des Zürcher Heimatschutzes sei somit nicht einzutreten.

E. 03

in Dübendorf ist im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Kulturobjekte unter Nr. 04 aufgenommen. Das am 2. November 2006 bewilligte Bauprojekt sah den Umbau dieses Bauernhauses vor. Im Untergeschoss sollten der Gewölbekeller und der Naturkeller bestehen bleiben und mit einem neuen Treppenabgang erschlossen werden. Im Erdgeschoss war der Einbau von Nasszellen und wohnungsinterner Treppe zum Keller bzw. ins Obergeschoss geplant; die Umfassungsmauern und die meisten internen Mauern sollten

bestehen bleiben. Im Obergeschoss sollten ebenfalls Sanitärräume eingebaut bzw. bei der Maisonettewohnung eine interne Treppe eingebaut werden; im Übrigen blieb dieses Geschoss unverändert. Das Dachgeschoss schliesslich umfasste den Einbau neuer Nasszellen, die Veränderung interner Zimmermauern und auf der Südostseite den Einbau von Dachlukarnen. Die horizontale Gebäudekonstruktion blieb bis und mit 1. OG praktisch unberührt, während die Dachkonstruktion mit Wärmedämmung neu erstellt werden sollte. Schliesslich war geplant, die Fenstereinteilung vor allem im 1. OG und in den Dachgeschossen an den Nordost- und Südostfassaden neu vorzunehmen. Die 1. Projektänderung, bewilligt am 28. Februar 2007, beinhaltete zur Hauptsache Planänderungen in Erfüllung der in der Stammbaubewilligung vom 2. November 2006 enthaltenen Auflagen und ist damit klarerweise untergeordneter Natur ohne jede Eigenständigkeit. Die im Rekursverfahren streitige 2. Projektänderung erfolgte nachträglich, nachdem der Stadtpräsident Dübendorf am 28. Februar 2008 einen Baustopp für den Umbau des Bauernhauses verfügt und die Einreichung von neuen Plänen angeordnet hatte. Eine Baukontrolle vom gleichen Tag hatte ergeben, dass das Umbauobjekt, Bauernhaus Assek.-Nr. 01, vollständig ausgehöhlt worden war und nur noch ein Teil der Gebäudeaussenhülle bestehen geblieben war. Sämtliche inneren Trennwände, die horizontale Gebäudekonstruktion wie auch die in den ursprünglichen Plänen als weiterhin bestehend gekennzeichneten Giebelfassaden waren teilweise abgebrochen und entfernt worden. Das 2. Abänderungsprojekt stellt in seiner Gesamtheit, d.h. als Projekt mit vollständiger Auskernung des Bauernhauses Assek.-Nr. 01 gegenüber dem ursprünglichen Baugesuch mit bedeutenden Eingriffen, aber doch weitgehender Erhaltung der horizontalen Gebäudestruktur sowie inneren und äusseren Trennwänden ein qualitativ völlig anderes Bauvorhaben dar. Es ist schlechterdings unverständlich, dass das 2. "Abänderungsprojekt" nicht im ordentlichen Verfahren mit Publikation, sondern im Anzeigeverfahren behandelt wurde. Zumindest hätte die Baubehörde das in § 15 Abs. 3 BVV ausdrücklich für "Zweifelsfälle" vorgesehene Verfahren einhalten müssen, nämlich das Vorhaben öffentlich bekannt zu machen, aufzulegen und abzuwarten, ob innerhalb der Auflagefrist Zustellbegehren gemäss § 315 PBG gestellt werden. Unhaltbar ist aber auch die Begründung der Vorinstanz, die Beschwerdeführerin hätte bereits im Zeitpunkt der ordentlichen Baubewilligung vom 2. November 2006 tätig werden müssen, mithin ihre Begehren bereits gegen die Stammbaubewilligung erheben müssen. Der Stadtrat hat mit Vorentscheid vom

E. 3

Dezember 1997 [BVV]; vgl. auch Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 319). Dies folgt einerseits aus dem Grundsatz der Einheit der Baubewilligung, d.h. dass ein Bauvorhaben stets in seiner Gesamtheit zu prüfen und zu beurteilen ist (vgl. VGr, 20. Dezember 1988, VB.1988.00147 mit Hinweisen; VGr, 27. April 1989, BEZ 1989 Nr. 14), und dient andererseits der Gewährleistung grundlegender rechtsstaatlicher Verfahrensprinzipien. Ein baurechtliches Verfahren, welches Dritten die Ergreifung eines Rechtsmittels verunmöglicht, obschon diese grundsätzlich zu einem solchen legitimiert wären, verletzt die schon durch Bundesrecht vorgeschriebenen Verfahrensgarantien (Art. 25 und 33 Abs. 3 lit. a des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 [RPG]; BGE 120 Ib 48 E. 2b, 120 Ib 379 E. 3d und e; BGr, 9. September 1992, ZBl 95 (1994) S. 69 f. E. 2b [zur Zulässigkeit von Vorentscheiden ohne Drittwirkung]). Es geht daher nicht an, in Ergänzung einer Stammbaubewilligung Projektänderungen ohne neue Aussteckung und Publikation im Anzeigeverfahren zu bewilligen, wenn das Baugesuch mit den Änderungen – gegenüber

dem ursprünglichen Baugesuch – so verändert wird, dass ein "andersartiges" Bauprojekt vorliegt und Dritten erneut Verfahrensrechte einzuräumen sind. Die Abgrenzung ist im Einzelfall zu ziehen, doch ist bei Zweifelsfällen das formstrenkere, d.h. ordentliche Verfahren mit Publikation und Aussteckung anzuordnen (§ 15 Abs. 3 BVV; vgl. auch Mäder, Rz. 224).

E. 3.1

Wer im baurechtlichen Verfahren Ansprüche geltend machen will, hat laut § 315 Abs. 1 PBG innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung bei der örtlichen Baubehörde schriftlich die Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu verlangen. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat gemäss § 316 Abs. 1 PBG das Rekursrecht verwirkt (zur zwingenden Natur dieser Bestimmung RB 2000 Nr. 105, E. 3b). Diese Regelung ist auch von Natur- und Heimatschutzorganisationen zu beachten, welche gestützt auf kantonales Recht (§ 338a Abs. 2 PBG) oder Bundesrecht (Art. 12 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz [NHG]) ein ideelles Verbandsbeschwerderecht geltend machen wollen (RB 1994 Nrn. 89 und 90; Art. 12c Abs. 2 NHG). Das Baugesuch für den Umbau des Bauernhauses an der F-Strasse 03 sowie den Abbruch der Scheune und den Ersatzbau lag bis am 7. September 2006 öffentlich auf. Die Beschwerdeführerin hat damals kein Zustellungsbegehren im Sinn von § 315 PBG eingereicht. Ihr stand damit auch kein Rekursrecht gegen die hierauf ergangene (Stamm-)Baubewilligung vom 2. November 2006 offen.

E. 3.2

Gemäss § 316 Abs. 2 PBG sind dem Gesuchsteller, der rechtzeitig ein Zustellungsbegehren im Sinn von § 315 Abs. 1 PBG gestellt hat, "alle baurechtlichen Entscheide über das Vorhaben zuzustellen, solange keine neue Aussteckung und Bekanntmachung erfolgt ist". Eine Baubewilligung, die in Änderung oder Ergänzung einer früheren Bewilligung erteilt wird und ohne selbständige Ausschreibung und Aussteckung des Projektes ergeht, ist in ihrer Geltung von der ursprünglichen Bewilligung (der sogenannten Stammbaubewilligung) abhängig und hat keinen selbstständigen Bestand (VGr, 12. September 2001, VB.2001.00078, E. 3; VGr, 20. Dezember 1988, VB.1988.000147, E. 2c, beide nicht publiziert). Das Zustellungsbegehren erstreckt sich auch auf solche Änderungs- oder Ergänzungsbewilligungen. Wer das Rekursrecht entsprechend § 316 Abs. 1 PBG verwirkt hat, dem steht folgerichtig auch kein Rekursrecht gegen solche Projektänderungsbewilligungen zu. Projektänderungen, welche in Ergänzung oder Abänderungen zu einem bewilligten Projekt ergehen, dürfen nur dann im Anzeigeverfahren, d.h. ohne neue Aussteckung und Bekanntmachung, ergehen, wenn sie untergeordneter Natur sind (so auch der Wortlaut von § 13 Abs. 1 der Bauverfahrensverordnung vom

E. 3.3

Das Bauernhaus Assek.-Nr. 01 an der F-Strasse

E. 8

September 2005 zur Frage Stellung genommen, ob ein Ersatzbau des Bauernhauses erlaubt sei, und dazu festgehalten, dass das schutzwürdige Bauernhaus aufgrund der Erläuterungen und Feststellungen gemäss den Erwägungen zu erhalten und von einem Ersatzbau somit abzusehen sei. In der Baubewilligung vom 2. November 2006 hat der Stadtrat zum geplanten Umbau des Bauernhauses erwogen, die Natur- und Heimatschutzkommission

(NHK) sei zum Schluss gekommen, dass dem Umbau zugestimmt werden könne, da das Erscheinungsbild zu grossen Teilen erhalten bleibe und eine weitergehende Unterschutzstellung unverhältnismässig wäre. Wenn sich die Beschwerdeführerin diesen Überlegungen des Stadtrates anschloss bzw. die ursprünglichen Pläne als "aus Sicht des Denkmalschutzes gerade noch hinnehmbar" (Beschwerdeschrift S. 5) erachtete, steht dies nicht im Widerspruch zur – durchaus vertretbaren – Auffassung, die totale Auskernung sei mit der Schutzobjektqualität des Bauernhauses unvereinbar. Denn von einem Entscheid über die Schutzwürdigkeit und den Schutzzumfang eines inventarisierten Objektes kann im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben dann Umgang genommen werden, wenn eine Gefährdung des Inventarobjekts ausgeschlossen werden kann (RB 2000 Nr. 96 = BEZ 2000 Nr. 22). Der Umstand, dass die Beschwerdeführerin bei Erteilung der Baubewilligung vom 2. November 2006 keine formelle Schutzverfügung verlangte, weil sie zusammen mit der Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) und dem Stadtrat Dübendorf der Auffassung war, unter denkmalpflegerischen Aspekten seien die gemäss Baugesuch vorgesehenen (Erhaltungs-)Massnahmen hinreichend und würden das inventarisierte Objekt nicht gefährden, hindert sie keineswegs, Schutzmassnahmen bei vollständiger Auskernung dieses Objektes zu verlangen. Daran ändert nichts, dass die am 2. November 2006 rechtskräftig bewilligten baulichen Massnahmen nicht mehr in Frage gestellt werden können und nur (aber immerhin) die weitergehenden Abbruchmassnahmen Streitgegenstand sind. Die Begründung der Baurekurskommission III ist rechtlich nicht haltbar.

4. 4.1 Wer den baurechtlichen Entscheid nicht entsprechend § 315 Abs. 1 PBG rechtzeitig verlangt, hat gemäss § 316 Abs. 1 PBG das Rekursrecht verwirkt. Diese Verwirkungspflicht beginnt dann nicht zu laufen, wenn die Publikation dergestalt qualifiziert mangelhaft ist, dass ein Dritter auch bei Anwendung durchschnittlicher Aufmerksamkeit und trotz angemessener Sorgfalt den Mangel nicht erkennen kann und dadurch abgehalten wird, rechtzeitig die Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu verlangen (François Ruckstuhl, Der Rechtsschutz im zürcherischen Planungs- und Baurecht, ZBl 86/1985, S. 303; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, Ziff. 20.7.5.2). Gleiches gilt für den Fall, dass gar keine Publikation erfolgt, weil die Baubewilligung zu Unrecht ohne Veröffentlichung und Aussteckung im Anzeigeverfahren erfolgte und der Nachbar erst durch die Erstellung der Baute von der Sache erfährt (RB 1981 Nr. 144; VGr, 24. November 1999, VB.99.00209; VGr, 16. Juni 1999, VB.99.00098, auch zum Folgenden). Nach Treu und Glauben darf der Dritte aber mit der Geltendmachung seiner Ansprüche nicht beliebig zuwarten; sobald er vom Bauvorhaben weiss, hat er sich um die nachträgliche Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu bemühen (vgl. RB 1980 Nr. 2; Ruckstuhl, S. 301). Dies gilt auch für zur ideellen Verbandsbeschwerde berechnete Organisationen (vgl. RB 2006 Nr. 76 = BEZ 2007 Nr. 9 E. 2.5).

4.2 Hier hat der Stadtrat Dübendorf bereits in seinem Antwortschreiben vom 25. November 2008 geltend gemacht, die Beschwerdeführerin hätte sich "bereits viel früher" ins Verfahren einschalten müssen, weil sie seit längerem Kenntnis von den Eingriffen habe und in einem Rekursverfahren betreffend einem Bauvorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft ausdrücklich auf die Zustände an der F-Strasse 03 aufmerksam machte. Tatsächlich hat die Beschwerdeführerin in einer Rekurschrift vom 5. Mai 2008 an die Baurekurskommission III betreffend Inventarentlassung der Häuser G-Strasse 05, 06 und 07 zum Haus F-Strasse 03 ausgeführt: "Bis vor wenigen Monaten konnte man dort ein grosses, eindruckliches, ehemaliges Bauernhaus sehen, auf das auch das wichtige Inventarwerk 'Die Kunstdenkmäler der Schweiz, Kt. Zürich III' aufmerksam macht. Heute stehen davon aber nur noch

durchlöcherter Aussenwände, obwohl es sich um ein kommunales Schutzobjekt handelt, bzw. gehandelt hat. Die Frage, wie es zu dieser Zerstörung kam und warum ein Umbau bewilligt wurde, der zwangsläufig den Zeugenwert fast völlig zunichte machen musste, kann leider nicht Gegenstand dieses Rekurses sein ..." Die Beschwerdeführerin wusste somit auf jeden Fall bereits Anfang Mai 2008 von der – entgegen der Baubewilligung vom 2. November 2006 – erfolgten totalen Auskernung des Bauernhauses Assek.-Nr. 01. Unter diesen Umständen hätte sie nach den erwähnten Grundsätzen innert "nützlicher" Frist bei der Baubewilligungsbehörde vorstellig und die Zustellung eines allfälligen baurechtlichen Entscheides bzw. die Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens verlangen müssen. Indem die Beschwerdeführerin mit ihrer Intervention bis zum 7. November 2008, also mehr als 6 Monate, zuwartete, hat sie ihr Rekursrecht verwirkt. Die Vorinstanz ist daher – im Ergebnis – zu Recht auf den Rekurs der Beschwerdeführerin nicht eingetreten. 5. Die Beschwerde ist aus den genannten Gründen abzuweisen. Damit erübrigt sich, auf die Verfahrensanträge der Beschwerdeführerin (Augenschein, Beizug eines KDK-Gutachtens) näher einzugehen. 6. Da der Beschwerdegegner 2 das Beschwerdeverfahren durch sein pflichtwidriges Verhalten mitverursacht hat, rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten je zur Hälfte der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdegegner 2 aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 70 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Eine Umtriebsentschädigung steht ihnen von vornherein nicht zu. Indessen ist eine solche vorliegend auch der formell obsiegenden Beschwerdegegnerin 1 zu versagen, da weder Sachverhalt noch die Rechtsfragen einen besonderen Aufwand oder den Beizug eines Rechtsbeistandes erforderten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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