

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00242 vom 27. November 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-11-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00242

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00242 du 27 novembre 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00242 del 27 novembre 2012

Regeste

Baubewilligung | Ersatzbau eines bezüglich "Lage und Positionierung" sowie der "hofbildenden Funktion zum Wohnhaus" geschützten Ökonomiegebäudes. Der projektierte Ersatzbau ist weit grösser als das bestehende Ökonomiegebäude. Anstelle des bisherigen eingeschossigen Baus mit nur geringfügig genutztem Dachgeschoss tritt er insbesondere gegenüber dem Hof mit drei vollen Geschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss in Erscheinung. Der projektierte Ersatzbau wird damit praktisch ebenso gross wie das Wohnhaus. Bei diesen Proportionen kann nicht mehr von einem Ersatzbau gesprochen werden, welcher die "Lage und Positionierung" des bestehenden Ökonomiegebäudes sowie dessen "hofbildende Funktion zum Wohnhaus" wahrt. Die untergeordnete Erscheinung des Ökonomiegebäudes wird aufgegeben zugunsten einer Wohnbaute, die gleichberechtigt und ohne Bezug zum historischen Kontext neben das Schutzobjekt gestellt wird. Auch die Wirkung auf den Hofraum wird völlig verändert. Dazu trägt bei, dass der Winkel, in welchem die Fassade gegenüber dem Hof verläuft, ebenfalls geändert wurde. Eine solche Bauweise wird den im Schutzvertrag umschriebenen Anforderungen nicht gerecht. (E. 2.4) Abweisung.

Erwägungen

E. 2

), und ist über den First gemessen ebenso hoch wie dieses. Seine hofseitige Fassade tritt sogar noch etwas höher in Erscheinung als diejenige des Wohnhauses, da der gestaltete Boden beim Letzteren ca. einen halben Meter höher liegt. Bei diesen Proportionen kann nicht mehr von einem Ersatzbau gesprochen werden, welcher die "Lage und Positionierung" des bestehenden Ökonomiegebäudes sowie dessen "hofbildende Funktion zum Wohnhaus" wahrt. Die untergeordnete Erscheinung des Ökonomiegebäudes wird aufgegeben zugunsten einer Wohnbaute, die gleichberechtigt und ohne Bezug zum historischen Kontext neben das Schutzobjekt gestellt wird. Auch die Wirkung auf den Hofraum wird völlig verändert. Dazu trägt bei, dass der Winkel, in welchem die Fassade gegenüber dem Hof verläuft, ebenfalls geändert wurde. Eine solche Bauweise wird den im Schutzvertrag umschriebenen Anforderungen nicht gerecht. Die Erwägungen der Vorinstanz erweisen sich damit als zutreffend. Zu ergänzen ist, dass im Hinblick auf die Gesamtwirkung einer vertragskonformen Ersatzbaute auch deren Höhe von Bedeutung bleibt, wenngleich die absolute Höhe des Ökonomiegebäudes, wie von der Vorinstanz zutreffend festgestellt (E. 7), nicht geschützt ist.

E. 2.1

Zur Regelung der Fragen des Denkmalschutzes schlossen die Beschwerdeführerinnen mit der Gemeinde Meilen einen verwaltungsrechtlichen Vertrag, dessen ursprüngliche Fassung der Gemeinderat am 22. Juni 2010 genehmigt hatte. Der Genehmigungsbeschluss wurde von der Zürcherischen Vereinigung für Heimatschutz (ZVH) sowie einem Nachbarn beim Baurekursgericht und alsdann von der ZVH allein beim Verwaltungsgericht angefochten. Mit Entscheidung des Baurekursgerichts vom 25. Januar 2011 und des Verwaltungsgerichts vom 29. Juni 2011 (Verfahren VB.2011.00152) wurden die Rechtsmittel teilweise gut geheissen und die Sache zur Ergänzung der Schutzmassnahmen an den Gemeinderat Meilen zurück gewiesen. Eine überarbeitete Fassung des Schutzvertrags genehmigte der Gemeinderat Meilen am 24. November 2011. Die am 2. Dezember 2011 publizierte Genehmigung erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

E. 2.2

Der Vertrag regelt in erster Linie den Schutz des Wohnhauses Vers. - Nr. 07, G-Weg 08, welches hier nicht zu beurteilen ist. Mit Bezug auf das vorliegend strittige Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 05 enthält der Vertrag folgende Regelung: "Geschützt ist: Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 05 – Die Lage und die Positionierung, mit der hofbildenden Funktion zum Wohnhaus; – Ein Ersatzbau ist unter Berücksichtigung des Ortsbildes möglich. Umgebung, Aussenräume – Der nordwestliche Hofplatz zwischen dem Wohnhaus und dem ehemaligen Ökonomiegebäude; – – Das Umgebungskonzept gemäss Plan Umgebung vom 23. Oktober 2011 (231011) im Massstab 1:100 ad acta ist mit dem Schutz vereinbar; Detaillierungen im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens bleiben vorbehalten."

E. 2.3

Die Vorinstanz führte aus, Lage und Positionierung des bewilligten Ersatzbaus hätten offensichtlich nichts mit derjenigen des bestehenden Gebäudes gemein. Der Ersatzbau sei länger und breiter als das Ökonomiegebäude und weise damit eine beinahe doppelt so grosse Grundfläche auf. Sodann übernehme er nicht den Winkel, in welchem die heutige Südostfassade des Ökonomiegebäudes zur Nordwestfassade des Schutzobjekts J-Strasse 08 stehe. Diese sei für den geschützten Hofplatz zwischen den beiden Gebäuden wesentlich. Von einem Ersatzbau, welcher die Lage und Positionierung des Ökonomiegebäudes sowie dessen hofbildende Funktion zum Wohnhaus wahren würde, könne damit nicht gesprochen werden.

E. 2.4

Geschützt sind nach den massgeblichen Bestimmungen des Vertrags Lage und Positionierung des Ökonomiegebäudes sowie dessen "hofbildende Funktion zum Wohnhaus". Der Hinweis auf Lage und Positionierung sowie die Bezeichnung als "Ersatzbau" machen deutlich, dass die neue Baute im Wesentlichen auf den Grundriss und die Stellung des bisherigen Gebäudes beschränkt ist. Mit Blick auf die "hofbildende Funktion zum Wohnhaus" sind ferner die Relationen zum Schutzobjekt J-Strasse 08, insbesondere auch mit Bezug auf das Bauvolumen, und die Wirkung auf den Hofraum zu beachten. Das bestehende Ökonomiegebäude ist wesentlich kleiner als das benachbarte Wohnhaus, das unter Schutz steht. Es besitzt eine Grundfläche von ca. 14 x 9 m = 126 m

E. 2.5

Der Schutzvertrag verweist ergänzend auf einen beigefügten "Plan Umgebung vom 23. Oktober 2011 (231011) im Massstab 1:100" und erklärt dessen Umgebungskonzept als

mit dem Schutz vereinbar. Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, mit diesem Plan seien die Lage wie auch die wesentlichen Dimensionen der Ersatzbaute bereits verbindlich festgelegt.

E. 2.5.1

Der Hinweis auf den Umgebungsplan findet sich im Vertrag unter dem Titel "Umgebung, Aussenräume", der unmittelbar auf das Schutzobjekt Bezug nimmt. Hätte der Vertrag mit der Erwähnung dieses Plans in erster Linie die Ersatzbaute festlegen wollen, wie die Beschwerdeführerinnen geltend machen (Replik Ziff. 4), wäre die Bestimmung systematisch zutreffender im vorangehenden Abschnitt "Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 05" anzuordnen gewesen. Der Plan wird denn auch nicht insgesamt, sondern nur in Bezug auf das Umgebungskonzept als mit dem Schutz vereinbar erklärt; Stellung und Ausmasse einer Nachbarbaute sind jedoch kaum Gegenstand eines Umgebungskonzepts. Die dem Vertrag beigeheftete Plankopie ist – zumindest in den dem Gericht vorliegenden Fassungen – stark verkleinert; sie entspricht offenbar dem im vollen Massstab 1:100 eingereichten Dokument act. 5. Der Plan zeigt im Zentrum das geschützte Wohnhaus J-Strasse 08, das er als Gebäude dargestellt, während die Umgebung nur mit einzelnen Linien skizziert ist. Das Ökonomiegebäude bzw. dessen Ersatzbau sind nicht als Bauten gekennzeichnet. Eine lange Linie im linken Bereich des Planausschnitts kann allenfalls aufgrund von Vorwissen über das strittige Bauvorhaben als Fassade eines Ersatzbaus interpretiert werden. Auf dieselbe Weise können die verschiedenen Querlinien zur Fassade mit dem Bauvorhaben in Verbindung gebracht werden; für sich allein lassen sie jedoch keinen sicheren Schluss auf die Länge eines Ersatzbaus zu. Die Breite eines Ersatzbaus ist schon deswegen nicht erkennbar, weil dessen Rückseite ausserhalb des Planausschnitts läge.

E. 2.5.2

Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, der Vertrag sei nach dem Vertrauensgrundsatz auszulegen. Den gegenseitigen Willenserklärungen sei demgemäss der Sinn zu geben, der ihnen von der Gegenseite aufgrund der Umstände beigelegt werden durfte bzw. musste. Sie verweisen darauf, dass der Schutzzumfang und das Umgebungskonzept in intensiver Zusammenarbeit mit der Gemeinde unter Beizug von Denkmalpflege und Baukollegium erarbeitet worden sei. Die Vertragsparteien seien immer davon ausgegangen, dass die hofbildende Funktion des Ökonomiegebäudes auch durch einen Ersatzbau gewahrt werde, welcher vom Grundriss des Ökonomiegebäudes abweiche. Diese Grundsätze gelten im Verhältnis der Vertragsparteien. Vorliegend haben die Festlegungen des Vertrags jedoch mit dessen Genehmigung durch den Gemeinderat auch für betroffene Dritte wie die Beschwerdegegnerschaft des vorliegenden Verfahrens Verbindlichkeit erlangt. Soweit deren Interessen berührt sind, kann bei der Auslegung nicht auf Umstände abgestellt werden, die nur den an den Vertragsverhandlungen beteiligten Parteien bekannt waren.

E. 2.5.3

Beim Abschluss des Schutzvertrags und dessen Genehmigung durch den Gemeinderat war der Rekurs der heutigen Beschwerdegegnerschaft gegen das strittige Bauvorhaben bereits beim Baurekursgericht hängig, wenngleich vorübergehend sistiert. Die Zulässigkeit des fraglichen Ersatzbaus war ein zentrales Element des Rekurses; das ergibt sich aus der Rekurschrift (Verfahren R2.2011.00014) ebenso wie aus der Eingabe der Rekurrierenden vom 28. April 2011, mit welcher sie den Rekurs teilweise zurückzogen, in Bezug auf den Ersatzbau für das Ökonomiegebäude jedoch aufrecht erhielten. Unter diesen Umständen

war es allen am vorliegenden Verfahren Beteiligten möglich, den in den Schutzvertrag integrierten Umgebungsplan im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Bauprojekt zu interpretieren. Mit Bezug auf die Ersatzbaute lässt sich dem Umgebungsplan jedoch auch unter Beizug der Projektpläne keine eindeutige Festlegung entnehmen. Wenn der vom 23. Oktober 2011 datierte Umgebungsplan die Ersatzbaute nicht konkreter darstellt, obschon das Bauprojekt der Ersatzbaute zu jenem Zeitpunkt bereits vorlag und Gegenstand eines Rechtsmittelverfahrens war, lässt dies vielmehr darauf schliessen, dass mit dem Vertrag keine verbindliche Festlegung dieser Art beabsichtigt war. Hätte die Absicht bestanden, Lage und Grösse der Ersatzbaute bereits verbindlich festzuhalten, so hätte es nahegelegen, die Ersatzbaute auf dem Planausschnitt, der dem Vertrag beigelegt wurde, unmissverständlich darzustellen. Damit hätte der Vertrag jedoch das hängige Rechtsmittelverfahren direkt beeinflusst und möglicherweise zur erneuten Anfechtung des Schutzvertrags bzw. des Genehmigungsbeschlusses geführt, was kaum im Interesse der Beteiligten lag. Selbst wenn dem Umgebungsplan eine grössere Verbindlichkeit beigelegt würde, könnte diesem im Übrigen keine Aussage in Bezug auf die Dimensionen einer Ersatzbaute, sondern höchstens eine solche in Bezug auf die Stellung ihrer Fassade entnommen werden. Auch die Beschwerdeführerinnen betonten die Bedeutung des Plans vor allem im Zusammenhang mit der Lage der hofseitigen Fassade, die darin als Linie eingezeichnet sei. Länge und Breite einer Ersatzbaute sind aus dem Plan von vornherein nicht ersichtlich.

E. 2.6

Die Beschwerdeführerinnen machen schliesslich geltend, der kommunalen Baubehörde stehe bei der Anwendung und Auslegung des Schutzvertrags ein Ermessensbereich zu, in welchen das Baurekursgericht in unzulässiger Weise eingegriffen habe.

E. 2.6.1

Der Gemeinde steht bei der Anwendung kommunaler Schutzmassnahmen des Denkmalschutzes ebenso wie bei deren Festlegung (dazu VGr, 8. Februar 2012, VB.2010.359, E. 4.2) ein qualifizierter Beurteilungsspielraum zu (VGr, 3. November 2010, VB.2010.00312, E. 2.4). Das Baurekursgericht ist grundsätzlich zur Ermessenskontrolle befugt (§ 20 Abs. 1 lit. c des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]), darf jedoch seine eigene Ermessensausübung nicht an die Stelle derjenigen der örtlichen Baubehörde setzen, wenn deren Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände beruht (vgl. BGr, 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 430, E. 3.2; RB 1981 Nr. 20, 1986 Nr. 116; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Die kommunale Behörde kann sich allerdings nur dann auf ihren geschützten Beurteilungsspielraum berufen, wenn sie spätestens in der Rekursvernehmlassung die geforderte nachvollziehbare Begründung vorbringt (RB 1991 Nr. 2; VGr, 1. November 2006, VB.2006.00026, E. 3.1). Fehlt eine solche, ist die Rekursinstanz berechtigt und verpflichtet, die Einordnung des Bauvorhabens im Licht der erhobenen Rügen uneingeschränkt zu überprüfen (VGr, 1. November 2006, BEZ 2006 Nr. 55, E. 3.3). Dem Verwaltungsgericht kommt im Gegensatz zu den Vorinstanzen nur eine Rechtskontrolle zu (§ 50 VRG). Hat das Baurekursgericht einen Entscheid der kommunalen Baubehörde aufgehoben, so kann vor Verwaltungsgericht insbesondere geltend gemacht werden, die Rekursinstanz habe unzulässigerweise in die qualifizierte Entscheidungsfreiheit der Gemeinde eingegriffen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 78). Das Verwaltungsgericht prüft dabei lediglich, ob die Rekursinstanz die Würdigung der örtlichen Baubehörde als offensichtlich nicht mehr

haltbar hat beurteilen dürfen; nimmt es stattdessen eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Eingliederung des Bauvorhabens vor, so überschreitet es seine eigene Kognition und verletzt gleichzeitig die Gemeindeautonomie (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004; ZBl 107/2006, S. 437).

E. 2.6.2

In der Baubewilligung vom 14. Dezember 2010 führte die Baubehörde aus, "um die angestrebte Ensemblebildung mit der historischen Liegenschaft G-Weg 08 zu erreichen, sollte der Ersatzbau 'Trotte' konsequenterweise im Sinne einer architektonischen Kontextsituation entwickelt werden." Positiv würdigte sie die "volumetrische Gestaltung des Baukörpers mit einem Satteldach" sowie den "muralen Charakter und die einfache, ruhige Befensterung der Fassaden." Im Übrigen enthalten die Erwägungen zur Ersatzbaute vor allem Kritik an deren Gestaltung, die zur Anordnung umfangreicher Nebenbestimmungen in Dispositiv-Ziff. I.8.b der Baubewilligung führte. Diese Ausführungen lassen keine Auseinandersetzung mit den Anforderungen des Schutzvertrags bezüglich der Funktion des Ersatzbaus, insbesondere dessen Lage, Positionierung und "hofbildenden Funktion zum Wohnhaus", erkennen. Der allgemeine Hinweis auf die "volumetrische Gestaltung" genügt dafür nicht. In ihrer Rekursantwort zuhanden der Vorinstanz liess die Baubehörde ausführen, dass die geplante Ersatzbaute entgegen der Behauptung der Rekurrierenden das Schutzobjekt G-Weg 08 in keiner Weise erdrücke, und zwar weder durch seine Höhe noch durch seine Gestaltung. Die Firsthöhen unterschieden sich kaum, und die Ersatzbaute sei mit Rücksicht auf das benachbarte Schutzobjekt zurückhaltend gestaltet, was Volumetrie, Gliederung und Befensterung anbelange. Sodann sehe das Projekt entsprechend den Bestimmungen des Schutzvertrags einen Hof zwischen den beiden Gebäuden vor. Um dessen Wirkung nicht zu beeinträchtigen, sei auf die Platzierung der Besucherparkplätze an diesem Ort verzichtet worden. In dieser Stellungnahme erkannte die Baubehörde zutreffend, dass das Volumen der Ersatzbaute in ihrem Verhältnis zum Schutzobjekt von Bedeutung ist. Diesem Umstand wird jedoch ihre Beurteilung, die sich im Wesentlichen auf die Aussage beschränkt, die Ersatzbaute sei nicht höher als das Schutzobjekt und bezüglich "Volumetrie" zurückhaltend gestaltet, nicht gerecht, zumal Letzteres offensichtlich nicht zutrifft (vorn, E. 2.4). Die Baubehörde hat damit auch in der Rekursvernehmlassung keine nachvollziehbare Begründung ihres Bewilligungsentscheids betreffend die Ersatzbaute G-Weg 06 vorgebracht, weshalb die Vorinstanz befugt war, die Zulässigkeit dieses Vorhabens uneingeschränkt zu prüfen.

E. 2.7

Zusammengefasst ist demnach festzuhalten, dass das strittige Projekt der Ersatzbaute G-Weg

E. 06

als Ersatzbau für das Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 05 zulässt. Die Beschwerde, die sich einzig gegen diesen Punkt des vorinstanzlichen Entscheids richtet, ist abzuweisen. 3. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind dessen Kosten von den Beschwerdeführerinnen zu tragen. Eine Parteientschädigung steht ihnen nicht zu. Sie sind jedoch zu verpflichten, der Beschwerdegegnerschaft 1–7 Parteientschädigungen von je Fr. 300.-, insgesamt Fr. 2'100.-, zu zahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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