

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00579 vom 21. November 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-11-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00579

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00579 du 21 novembre 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00579 del 21 novembre 2012

Regeste

Unterschutzstellung | Unterschutzstellung eines Wohnhauses: Schutzzumfang; Verhältnismässigkeit. [Die Nachbarn machen geltend, der Unterschutzstellungsvertrag gewährleiste den Schutzzweck nicht.] Der Umgebungsschutz wird im Unterschutzstellungsvertrag verbindlich geregelt. Ein ausdrücklicher Einbezug in die Umschreibung des Schutzobjekts ist nicht erforderlich (E. 4). Der Gemeinderat konnte die vorzunehmende Interessenabwägung nicht an den Gutachter delegieren, der die Schutzwürdigkeit des Objekts zu beurteilen hatte (E. 5.2). Es ist nicht zu beanstanden, dass der Grundeigentümerin im Rahmen der Unterschutzstellung ein angemessener Projektierungsspielraum eingeräumt wird, den sie in Beachtung von § 238 Abs. 2 PBG auszufüllen haben wird (E. 5.3 ff.). Die vertraglichen Regelungen wären mit dem Schutzzweck nur insoweit unvereinbar, als sie bereits je einzeln Baumöglichkeiten einräumen würden, die mit der geforderten Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt per se nicht zu vereinbaren wären (E. 5.7). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der Beschwerde gegen den Entscheid der Vorinstanz zuständig. Die Beschwerdeführenden sind unmittelbare Nachbarn des streitbetroffenen Grundstücks. Der vorliegend strittige Unterschutzstellungsvertrag regelt dessen Bebaubarkeit und Freihaltung. Die Beschwerdeführenden sind daher gemäss § 338a Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerde berechtigt. Ihre Rechtsmittellegitimation blieb zu Recht unbestritten. Auf die frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Der von den Beschwerdeführenden beanstandete Unterschutzstellungsvertrag legt in Ziff. 1 fest, dass das Gebäude H-Strasse 02, Vers.-Nr.

E. 03

auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01, in Oberrieden in dem unter Ziff. 2 (Veränderungsverbot betreffend im Einzelnen beschriebenen Teilen des Gebäudes) und unter Berücksichtigung der in Ziff. 3 vorgesehenen Bau- und Renovationsarbeiten ein Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG sei und dementsprechend gemäss § 205 PBG unter Schutz gestellt werde. Bezüglich des vorliegend umstrittenen Umgebungsschutzes sieht Ziff. 6 des Vertrags vor, dass das Grundstück Kat.-Nr. 01 von weiteren oberirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten sei. Davon ausgenommen seien die in einem separaten Situationsplan

bezeichneten Baubereiche sowie Terrainerhöhungen mit den erforderlichen Stützmassnahmen zur Gewährleistung eines genügenden Hochwasserschutzes gegenüber dem J-Bach. Innerhalb der beiden im Situationsplan bezeichneten Baubereiche für Hauptgebäude würden ergänzend zu den Zonenvorschriften folgende Beschränkungen gelten: - Es sind maximal zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. - Die Traufhöhe des Schutzobjekts Vers.-Nr. 03 darf um maximal 1,20 m (OK Flachdach Attikageschoss) bzw. 2,60 m (Firsthöhe Satteldach) überragt werden. - Ein allfälliger Kniestock darf maximal 0,50 m hoch sein. - Balkone/Terrassen und Anbauten im Erdgeschoss (Sitzplatzüberdachungen und dgl.) dürfen maximal 1,50 m über die Baubereiche hinausragen. - Allfällige Terrainerhöhungen von maximal 1,00 m innerhalb des Baubereichs sowie im Bereich der Sitzplatzüberdachungen sind zulässig. Ausserhalb des Baubereichs liegen unter anderem: - Die Erschliessungsflächen für die Hauszugänge. - Die Besucherparkplätze. - Der Kinderspielplatz. - Die Zufahrt zur Unterniveaugarage. - Die überdachten Gartensitzplätze und Hauszugänge.

E. 3

Es ist vorliegend unbestritten, dass es sich beim Gebäude H-Strasse 02, Vers.-Nr. 03, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 um ein Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG handelt. Unbestritten blieb auch die vorinstanzliche Feststellung, beim Garten handle es sich nicht um ein Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. f PBG (Entscheid der Vorinstanz, E. 3.2 f.).

E. 3.1

Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG sind Schutzobjekte unter anderem Ortskerne, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung.

E. 3.2

Die Qualifikation des infrage stehenden Objekts als wichtiger Zeuge führt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 und § 207 PBG, sondern nur, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu werten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen (VGr, 27. August 2003, VB.2003.00121, E. 2c). Eine solche Interessenabwägung ist zwar grundsätzlich eine vom Verwaltungsgericht überprüfbare Rechtsfrage. Bei der Gewichtung der sich gegenüberstehenden Interessen bestehen jedoch in verschiedener Hinsicht Beurteilungsspielräume, die in erster Linie von den Verwaltungsbehörden auszufüllen sind; auch insofern steht ihnen eine von den Rechtsmittelinstanzen zu beachtende besondere Entscheidungsfreiheit zu (RB 1982 Nr. 37). Die Vorinstanz hat sich daher zu Recht eine gewisse Zurückhaltung auferlegt (Entscheid der Vorinstanz, E. 3.1; VGr, 8. Februar 2012, VB.2010.00359, E. 4.2 mit Hinweisen).

E. 3.3

Wird ein Objekt als schutzwürdig beurteilt, sind entsprechende Massnahmen zu treffen. Allfälligen Beschränkungen der Baumöglichkeiten in der Umgebung ist im Rahmen der Interessenabwägung Rechnung zu tragen, die bei der Anordnung konkreter Schutzmassnahmen vorzunehmen ist (VGr, 8. Februar 2012, VB.2010.00359, E. 5.2).

E. 4

Die Beschwerdeführenden machen geltend, es müsse bereits bei der Umschreibung des Schutzobjekts und -umfangs erwähnt werden, dass und in welchem Umfang die Umgebung Teil des Schutzobjekts sei. Entsprechend dürfe sich das Veränderungsverbot nicht auf das Gebäude beschränken, sondern müsse auch Aufschluss über die schützenswerte Umgebung geben. Es ist nicht ersichtlich, was die Beschwerdeführenden aus dem geforderten Einbezug der Umgebung in die Umschreibung des Schutzobjekts ableiten wollen. So würde es sich auf dessen Schutz weder positiv noch negativ auswirken, wenn in Ziff. 1 des Unterschutzstellungsvertrags festgehalten würde, das Gebäude H-Strasse 02 samt dessen Umschwung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 sei in dem unter Ziff. 2 und Ziff. 6 aufgeführten Umfang ein Schutzobjekt und werde gemäss § 205 PBG unter Schutz gestellt. Die Beschwerdeführenden legen denn auch nicht substantiiert dar, weshalb der durch § 205 und § 207 Abs. 1 PBG geforderte Schutz des Gebäudes H-Strasse 02 samt der für seine Wirkung wesentlichen Umgebung wegen des fehlenden ausdrücklichen Hinweises auf den Umgebungsschutz in Ziff. 1 des verwaltungsrechtlichen Vertrags nicht gewährleistet sein soll. Ziff. 6 des Vertrags hält fest, dass und in welchem Umfang die Umgebung Teil des Schutzobjekts bildet. Dass diese Erwähnung nicht bereits in den Ziffern 1 und 2 erfolgt, mindert die Verbindlichkeit des angeordneten Umgebungsschutzes nicht. Es ist daher auch nicht ersichtlich, weshalb die zu beurteilende Schutzanordnung § 10 Abs. 2 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 (KNHV) nicht genügen soll. Die entsprechende Behauptung der Beschwerdeführenden (Beschwerdeschrift, Ziff. 13) blieb denn auch unsubstantiiert. Es bleibt jedoch zu prüfen, ob der in Ziff. 6 des Unterschutzstellungsvertrags umschriebene Umgebungsschutz ungenügend ist (sogleich, E.

E. 5

Die Beschwerdeführenden machen geltend, ein wirksamer Umgebungsschutz müsse dafür sorgen, dass die schutzwürdige Umgebung eines Schutzobjekts dauerhaft von Hochbauten und anderen das Schutzobjekt beeinträchtigenden baulichen Veränderungen freigehalten werde. Dem werde der verwaltungsrechtliche Vertrag nicht gerecht. Die Vorinstanz ersetze den Umgebungsschutz gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu Unrecht weitestgehend durch das Erfordernis der besonderen Rücksichtnahme auf Schutzobjekte gemäss § 238 Abs. 2 PBG. Die Baubereiche Nord und Süd seien so zu verkleinern, dass die für die Wirkung des Schutzobjekts relevante Umgebung im Sinn der Empfehlungen des Gutachters erhalten blieben und bereits im Rahmen der Unterschutzstellung sichergestellt werde, dass dieser wichtige Freiraum nicht durch Neubauten überstellt werde. Auch innerhalb der Baubereiche seien strengere Vorgaben erforderlich, um den Schutz des Gebäudes H-Strasse 02 sicherzustellen. Schliesslich sei eine Tiefgarage mit dem Schutzobjekt nicht vereinbar.

E. 5.1

). Es ist nicht zu beanstanden, wenn dem dadurch Rechnung getragen wird, dass das Grundstück, abgesehen von den beiden Baubereichen, von weiteren oberirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten ist (vgl. oben, E. 2).

E. 5.2

Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, der Gemeinderat sei gehalten gewesen, die gutachterlichen Vorgaben zu übernehmen, ist vorweg Folgendes festzuhalten: Eine Unterschutzstellung muss verhältnismässig sein. Bei der vorzunehmenden Interessenabwägung, ob durch den Unterschutzstellungsvertrag und die dabei vereinbarte

Beschränkung des Schutzzumfangs der denkmalpflegerischen Bedeutung des Schutzobjekts im Verhältnis zu den entgegenstehenden privaten oder (anderen) öffentlichen Interessen hinreichend Rechnung getragen wird, handelt es sich um eine Rechtsfrage. Diese ist vom Gemeinderat und den Rechtsmittelinstanzen – nicht aber von einem Gutachter – zu beurteilen (VGr, 24. Oktober 2012, VB.2012.00151, E. 3.1; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 22). Wie erwähnt (E. 3.2), bestehen bei der Gewichtung der sich gegenüberstehenden Interessen in verschiedener Hinsicht Beurteilungsspielräume. Diese sind in erster Linie von den Verwaltungsbehörden auszufüllen. Die vom Gemeinderat vorzunehmende Beurteilung geht somit über jene hinaus, die der Gutachter abzugeben hatte. Dieser hatte die Schutzwürdigkeit an sich zu beurteilen. Soweit er dabei selber zwischen dem Schutzinteresse und den Interessen der Bauherrschaft abwog, mögen seine Ausführungen insofern relevant sein, als sie Aufschluss über das Mass der Schutzwürdigkeit zu geben vermögen, das er dem Schutzobjekt zumass. Die erwähnte Interessenabwägung selber konnte der Gemeinderat hingegen nicht an den Gutachter delegieren. Entsprechend war er auch nicht an dessen Ausführungen gebunden.

E. 5.3

Die Beschwerdeführenden beanstanden, die Vorinstanz habe den Umgebungsschutz gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG weitestgehend durch das Erfordernis der besonderen Rücksichtnahme gemäss § 238 Abs. 2 PBG ersetzt. Wie erwähnt (E. 2), scheidet der Unterschutzstellungsvertrag zwei Baubereiche aus. Diese befinden sich in der nord- und südwestlichen Ecke des Grundstücks. Im Übrigen ist das Grundstück von weiteren oberirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten. Ausserhalb der Baubereiche liegen gemäss Ziff. 6 Abs. 3 des Unterschutzstellungsvertrag die Erschliessungsflächen für die Hauszugänge, die Besucherparkplätze, der Kinderspielplatz, die Zufahrt zur Unterniveaugarage und die überdachten Gartensitzplätze und Hauszugänge. Damit geht der Unterschutzstellungsvertrag auch hinsichtlich der Umgebung des Gebäudes H-Strasse 02 deutlich über die von § 238 Abs. 2 gestellten Anforderungen hinaus. Ausserhalb der beiden Baubereiche gilt zwar kein absolutes Veränderungsverbot, doch sind oberirdische Bauten und Anlagen nicht zulässig. Während solche mit dem Schutzobjekt nicht zu vereinbaren wären, liegt dem Unterschutzstellungsvertrag die – von der Vorinstanz als zutreffend erachtete – Auffassung zugrunde, dass innerhalb der Baubereiche situierte Bauten den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG gerecht werden können. Ob sie dies auch tun, wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Einzelnen zu prüfen sein und kann nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sein. Die Hinweise der Vorinstanz auf § 238 Abs. 2 PBG (vgl. Entscheid der Vorinstanz, E. 5) sind in diesem Sinn nicht zu beanstanden.

E. 5.4

Wenn die Beschwerdeführenden in Bezug auf den Umschwung des Gebäudes H-Strasse 02 ein Veränderungsverbot fordern, kann ihnen nicht zugestimmt werden. Wie erwähnt (E. 3), stellt der Garten selber kein Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. f PBG dar. Von Bedeutung ist er hingegen insofern, als die Wirkung des Schutzobjekts einen angemessenen Freiraum erfordert (vgl. E.

E. 5.5

Soweit die Beschwerdeführenden die Auffassung vertreten, es sei bereits mit dem Schutzentscheid festzulegen, wo auf dem Grundstück bauliche Veränderungen, wie die

Zufahrt zu einer Tiefgarage, Gartensitzplätze, Balkone, Kinderspielplätze, Besucherparkplätze und Hauszugänge, möglich seien (Beschwerdeschrift, S. 11 und S. 13), kann ihnen nicht gefolgt werden. Aus den Ausführungen des Gutachters ergibt sich, dass der Freiraum um das schutzwürdige Gebäude nicht wegen seiner Gestaltung von Bedeutung ist, sondern weil er den hohen Situationswert des Gebäudes, der in erster Linie durch seine Lage und Stellung sowie das stattliche Bauvolumen bestimmt wird, erlebbar macht. Diese Funktion kann der verbleibende Freiraum auch dann wahrnehmen, wenn er für einen Kinderspielplatz, einzelne Besucherparkplätze, Hauszugänge und auch die Zufahrt zu einer Tiefgarage genutzt wird. Jedenfalls ist eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks durch solche Nutzungen nicht vorprogrammiert. Die Prüfung, ob § 238 Abs. 2 PBG im konkreten Einzelfall Genüge getan wird, wird dadurch nicht präjudiziert. Insbesondere kann die Bauherrschaft aus dem Unterschutzstellungsvertrag nicht ableiten, dass sie alle in Ziff. 6 Abs. 3 des Unterschutzstellungsvertrags genannten Bauteile und Anlagen ausserhalb der vorgesehenen Baubereiche erstellen können wird (vgl. Entscheid der Vorinstanz, E. 5.1). Es wird dabei massgeblich auf deren Gestaltung im Gesamtkontext des Schutzobjekts ankommen.

E. 5.6

) – zu verkennen scheinen, der Vorbehalt einher, dass die Bewilligung für ein konkretes Projekt wegen ungenügender Rücksichtnahme gemäss § 238 Abs. 2 PBG verweigert werden kann. Die vorinstanzliche Erwägung zur von Hochbauten freigehaltenen Fläche vor der Westfassade mit einer Breite von 15,90 m (Entscheid der Vorinstanz, E. 5.2, zweiter Absatz) ist daher zu relativieren. Die Einschränkung, wonach nur gesetzes- und vertragskonforme Gebäude innerhalb der Baubereiche frei platziert werden können (Entscheid der Vorinstanz, E. 5.1), gilt nämlich auch in diesem Zusammenhang. Aus dem Unterschutzstellungsvertrag ergibt sich mithin nicht zwingend, dass in beiden Baubereichen gleichzeitig bis an die fraglichen Begrenzungslinien heran gebaut werden darf. Von Bedeutung wird bei der Beurteilung eines konkreten Bauvorhabens sodann dessen Ausrichtung sein. Es ist keineswegs klar, dass die Fassaden der Neubauten parallel zu den festgelegten Grenzen der Baubereiche zu liegen kommen werden. So hat die Vorinstanz in einem ersten Rechtsgang, gestützt auf entsprechende Ausführungen im erwähnten Bericht über die Überbaubarkeit, zu Recht darauf hingewiesen, ein Merkmal der baulichen Umgebung bestehe darin, dass sich jedes Gebäude in Grösse und Erscheinung von den andern unterscheidet und dass die Achsen der Baukörper nicht parallel zueinander verliefen, sondern zumindest leicht gegeneinander abgedreht seien. Ein solches Abdrehen der Achsen wird sich auch positiv auf die von allen Beteiligten als zentral erkannten Sichtbezüge bzw. -korridore auswirken. Dies bedeutet jedoch – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden (Beschwerdeschrift, S. 16) – nicht, dass die massgeblichen Fluchten allfälliger Neubauten bereits im Unterschutzstellungsvertrag festzulegen wären. Es werden diesbezüglich mehrere Lösungen mit dem Schutz des Gebäudes vereinbar sein. Welche Stellung gewählt wird, steht im Rahmen der vertraglichen und gesetzlichen Vorgaben (insbesondere § 238 Abs. 2 PBG) im Ermessen der Bauherrschaft.

E. 5.7

Die Festlegungen im Unterschutzstellungsvertrag wären mit dem Schutzzweck nur insoweit unvereinbar und damit zu grosszügig, als sie bereits je einzeln Baumöglichkeiten einräumen würden, die mit der von § 238 Abs. 2 PBG geforderten Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt nicht zu vereinbaren sind. In Bezug auf die Grösse der beiden Baubereiche ist

daher zunächst erneut zu betonen, dass diese keinen Anspruch darauf einräumen, zwei Neubauten mit entsprechend maximaler Grundfläche zu erstellen. Zweck dieser Baubereiche ist einzig, dass nur dort überhaupt Neubauten erstellt werden dürfen. Auch diese müssen auf das Schutzobjekt besonders Rücksicht nehmen. Die Baubereiche dienen damit zum einen der Ausscheidung der im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG für die Wirkung des Gebäudes H-Strasse 02 wesentlichen Umgebung. Zum anderen sollen sie der Bauherrschaft, in deren Eigentumsrecht durch die Unterschutzstellung nicht unverhältnismässig eingegriffen werden darf (vgl. BGE 126 I 219 E. 2c), einen angemessenen Projektierungsspielraum belassen (vgl. Entscheid der Vorinstanz, E. 5). Mit diesem Spielraum geht jedoch, was die Beschwerdeführenden – wie erwähnt (E.

E. 5.8

Hinsichtlich einer möglichen Unterniveaugarage bzw. der Zufahrt zu einer solchen führen die Beschwerdeführenden aus, der Gutachter habe sich mit triftigen Gründen dezidiert gegen eine Unterniveaugarage ausgesprochen. Darüber habe sich der Gemeinderat nicht hinwegsetzen dürfen. Die Beschwerdeführenden verkennen die Bedeutung der gutachterlichen Ausführungen. Der Gutachter wies in seinem Bericht zur Überbaubarkeit vom 3. Februar 2010 darauf hin, er beurteile die Absicht zur Realisierung einer unterirdischen Garagierung als problematisch. Dies begründete er damit, die topografische Situation sei im Zugangs- und Zufahrtbereich äusserst ungünstig, sodass lange Rampenbauwerke oder nicht akzeptierbare Aufschüttungen im Umgelände des bestehenden Gebäudes nötig würden. Auch in diesem Zusammenhang ergibt sich aus dem Unterschutzstellungsvertrag und dem Entscheid der Vorinstanz nicht, dass eine Unterniveaugarage generell oder in einer allenfalls bereits projektierten Ausgestaltung zulässig sei. Insbesondere lässt sich daraus nicht ableiten, Rampenbauwerke und (erhebliche) Aufschüttungen seien mit dem Schutzobjekt vereinbar und daher bewilligungsfähig.

E. 6

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Vielmehr sind sie zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Angemessen erscheint eine solche in der Höhe von Fr. 1'500.-. Dem Gemeinderat Oberrieden steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu.

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