

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00661 vom 16. Januar 2014

ZH Verwaltungsgericht, 2014-01-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00661

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00661 du 16 janvier 2014

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00661 del 16 gennaio 2014

Regeste

Baubewilligung | Bewilligung für den Abbruch bestehender Gebäude und den Neubau von drei Reiheneinfamilienhäusern: Unterschreitung des Strassenabstands in der Kernzone; Ortsbildschutz. Aus dem Beschwerdeantrag geht nicht hervor, wie das Dispositiv des angefochtenen Entscheids abgeändert werden soll. Aus der Begründung ergibt sich jedoch, dass die Beschwerdeführerin die Wiederherstellung der Baubewilligung anstrebt (E. 1.1). Das Baurekursgericht brauchte sich vorliegend bei der Anwendung der massgeblichen kommunalen Vorschrift betreffend die Unterschreitung des Strassenabstands keine besondere Zurückhaltung aufzuerlegen (E. 3.2). Die nachgeschobene Begründung der Baubehörde vermag nicht zu überzeugen. Die Beschwerdeführerin versucht, die Abdrehung der der Strasse zugewandten Fassade zu rechtfertigen, statt darzulegen, inwiefern der Entscheid der Vorinstanz, die Setzung der Gebäudeecke auf die Strassengrenze stelle keine Bereicherung des Ortsbilds dar, rechtsverletzend sein soll (E. 3.5 f.). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerdegegnerschaft 1 vertritt die Auffassung, der Antrag der Beschwerdeführerin, die Beschwerde sei gutzuheissen, genüge den Anforderungen von § 54 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) nicht. Aus dem Antrag müsse ersichtlich sein, wie das Dispositiv des angefochtenen Entscheids abzuändern sei. Auf die Beschwerde der anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerin könne daher nicht eingetreten werden.

E. 1.1

Allein aus dem von der Beschwerdeführerin gestellten Antrag ist – auch in der gemäss Replik präzisierten Form – nicht ersichtlich, wie das Dispositiv des angefochtenen Entscheids abgeändert werden soll. Aus der Beschwerdebegründung ergibt sich allerdings mit knapp genügender Klarheit, dass die Beschwerdeführerin die Wiederherstellung der Baubewilligung anstrebt. Die Minimalanforderungen von § 54 Abs. 1 VRG sind damit gewahrt (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 54 N. 3 am Ende). Dass eine Wiederherstellung der Baubewilligung durch das Verwaltungsgericht unter den vorliegenden Umständen kaum infrage kommt, weil die Sache zur Behandlung der offengelassenen Rügen (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.2) an die Vorinstanz zurückgewiesen werden müsste, wenn die Beschwerdeführerin mit ihren Rügen durchdränge, ändert daran nichts. Dem wäre im Fall einer (teilweisen) Gutheissung bei der Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen Rechnung zu tragen.

E. 1.2

Würde das Vorliegen eines genügenden Antrags verneint, so würde dies im Übrigen – entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerschaft 1 – nicht bereits zu einem Nichteintreten führen. Der Mangel wäre vielmehr heilbar. Die Rechtsprechung, wonach auf von berufsmässigen Rechtsvertretern verfasste Beschwerden ohne eine Nachfristansetzung im Sinn von § 56 VRG nicht eingetreten wird (vgl. VGr, 13. April 2011, VB.2010.00623, E. 2.2 mit Hinweisen), bezieht sich – soweit ersichtlich – auf Fälle, in denen die Begründung der Beschwerde als ungenügend erachtet wurde. In diesen Fällen ist eine gewisse Strenge gerechtfertigt, weil nicht (missbräuchlich) eine Verlängerung der Begründungsfrist erlangt werden darf. Bei einem ungenügenden Antrag besteht diese Gefahr nicht, weshalb der Beschwerdeführerin bei Annahme eines nicht ausreichenden Antrags eine Nachfrist anzusetzen gewesen wäre (Kölz/Bosshart/Röhl, § 54 N. 1). Im jetzigen Zeitpunkt würde die Ansetzung einer Nachfrist aber ohnehin einem formalistischen Leerlauf gleichkommen.

E. 1.3

Da auch die übrigen Eintretensvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde einzutreten.

E. 2

Die Baugrundstücke befinden sich gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hinwil vom 15. März 2010 (BZO) in der Kernzone K2. Sie werden im Osten durch die P-, im Westen durch die Q-Strasse und im Süden durch eine Wegparzelle begrenzt, welche die beiden genannten Strassen miteinander verbindet. Im Norden des Baugrundstücks liegt das Grundstück der Beschwerdegegnerschaft 1, das mit einem Einfamilienhaus überstellt ist. Die bestehende, abzubrechende Scheune steht mit ihrer östlichen Fassade auf der Strassengrenze der P-Strasse. Diese weist im Bereich der südöstlichen Gebäudeecke einen leichten Knick auf. Der geplante Neubau wird im Vergleich zum bestehenden Gebäude deutlich nach Süden verlängert. Die südöstliche Gebäudeecke soll im abgeknickten Bereich der P-Strasse auf die Strassengrenze zu liegen kommen, während sich die Ostfassade gegen Norden hin zunächst – bis zum Knick der P-Strasse – deutlich (Winkel von 15 °), danach noch geringfügiger (ca. 6 °) von der Strassengrenze entfernt. So soll der Strassenabstand bei der nordöstlichen Gebäudeecke 2,88 m, beim Strassenknicke rund 1,4 m betragen.

E. 3

Unter dem Titel "Stellung von Neubauten" erlaubt Ziffer 3.2.2 BZO in der Kernzone das Bauen bis an die Strassengrenze, wenn dadurch das Ortsbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird und insbesondere der Fussgängerschutz gewährleistet ist. Die Vorinstanz erwog, aufgrund der Baugesuchsunterlagen und der anlässlich des Augenscheins gemachten Feststellungen könne das Bauen auf die Strassengrenze nur dann ortsbildgerecht sein, wenn dies zur Bildung einer einheitlichen Fassadenflucht beitragen würde. Die projektierte Stellung mit nur einer Gebäudeecke auf der Strassengrenze habe demgegenüber mit einer typischen Kernzonensituation nichts gemein und sei in keiner Weise vorteilhaft für das Ortsbild. Eine verbesserte raumbildende Wirkung durch die gewählte Stellung des Baukörpers könne nicht erkannt werden. Es sei nicht nachvollziehbar, wie die örtliche Situierung des Neubaus zu einer ortsbildrelevanten Verbesserung führen solle.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe in den der kommunalen Behörde zustehenden Beurteilungsspielraum eingegriffen. Es sei nicht nachvollziehbar, eine Bereicherung des Ortsbilds nur dann zu bejahen, wenn ein Beitrag zur Bildung einer einheitlichen Fassadenflucht geleistet würde. An der P-Strasse gebe es keine einheitliche Strassenflucht. Der Strassenraum und die Strasse selber seien unterschiedlich breit und Letztere weise verschiedentlich Verengungen und Biegungen auf. Es vertrage sich daher durchaus mit dem Charakter der P-Strasse, wenn sich der Strassenraum im Bereich des Baugrundstücks wieder etwas verbreitere.

E. 3.2

Soweit die Beschwerdeführerin auf den der kommunalen Baubehörde zustehenden Beurteilungsspielraum verweist, ist festzuhalten, dass eine Zurückhaltung des Baurekursgerichts nur insoweit gerechtfertigt wäre, als die Baubehörde ihren Entscheid auch begründet hat. Sonst würde die wirksame Überprüfung des kommunalen Entscheids verunmöglicht (Art. 77 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 [KV]; vgl. VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2.4). Weder der Baubewilligung vom 11. Juli 2012 noch der Rekursvernehmlassung vom 16. Oktober 2012 lässt sich eine Begründung dafür entnehmen, worin die Bereicherung für das Ortsbild bestehen soll (vgl. auch Entscheid der Vorinstanz, E. 6.3). Das Baurekursgericht mit seiner vollen Kognition (§ 20 Abs. 1 VRG) brauchte sich daher keine besondere Zurückhaltung aufzuerlegen. Soweit die kommunale Baubehörde in ihrer Rekursvernehmlassung auf die Eingliederungsbeurteilung der R AG vom 21. Oktober 2011 verwies, ist im Übrigen festzuhalten, dass diese nicht erkennen lässt, dass eine Setzung der südöstlichen Gebäudeecke auf die Strassengrenze begrüsst oder gar empfohlen worden wäre. Vielmehr wurde ausgeführt, es sollte wiederum eine Einengung im Strassenraum entstehen, "z. B. indem die südöstliche Gebäudeecke nahe an die Strassengrenze gestellt" werde.

E. 3.3

Mit der Beschwerdeführerin ist allerdings darauf hinzuweisen, dass vorliegend nicht zum Massstab zu nehmen ist, was "in [anderen] Kernzonen durchaus üblich ist" (Entscheid der Vorinstanz, E. 6.3). Vielmehr ist die von Ziff. 3.2.2 geforderte Bereicherung des Ortsbilds an der konkreten Umgebung des Baugrundstücks zu messen.

E. 3.4

Aus den Akten ist sodann ohne Weiteres ersichtlich, dass an der P-Strasse keine einheitliche Fassadenflucht besteht. Für diese Feststellung bedarf es keines Augenscheins, weshalb auf die Anordnung eines solchen verzichtet werden kann. Da keine einheitliche Fassadenflucht besteht, weist die Beschwerdeführerin zu Recht darauf hin, dass vom Bauvorhaben nicht verlangt werden könne, es dürfe den gesetzlichen Strassenabstand von 6 m nur unterschreiten, wenn es einen Beitrag zur Bildung einer einheitlichen Fassadenflucht leisten würde. Die vorinstanzlichen Erwägungen bedürfen diesbezüglich einer Präzisierung. Von einer Einheitlichkeit kann vorliegend nur insofern gesprochen werden, als die umliegenden Gebäude keinen Abstand von 6 m zur P-Strasse einhalten und zum Teil auf der Strassengrenze liegen, wobei die der Strasse zugewandten Fassaden praktisch parallel zu dieser verlaufen. Zutreffend ist somit die Feststellung der Vorinstanz, die gewählte Stellung des Baukörpers mit nur einer Ecke auf der Strassengrenze bewirke keine verbesserte raumbildende Wirkung.

E. 3.5

Die von der Beschwerdeführerin dagegen vorgebrachten Argumente überzeugen nicht.

E. 3.5.1

So ergibt sich aus dem Entscheid der Vorinstanz – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin – nicht, dass ein Bauprojekt auf dem Baugrundstück nicht von der Möglichkeit profitieren könnte, die Ziff. 3.2.2 BZO eröffnet. Die Vorinstanz sprach nur der vorliegend gewählten Ausgestaltung des Bauvorhabens eine Bereicherung des Ortsbilds ab, nicht jedoch generell einer Unterschreitung des gesetzlichen Strassenabstands. Damit widerspricht die Vorinstanz nach dem Gesagten auch nicht der erwähnten Beurteilung der R AG (vgl. vorstehend E. 3.2). Dementsprechend erwog die Vorinstanz, der festgestellte Mangel könne nur durch die Einhaltung des erforderlichen Strassenabstands oder durch ein kernzonenkonformes Bauen auf die Strassengrenze geheilt werden. Diesbezüglich ist allerdings hinzuzufügen, dass nicht nur die Alternative zwischen der Einhaltung des Strassenabstands und dem (kernzonengerechten) Bauen auf die Strassengrenze besteht. Vielmehr erlaubt Ziff. 3.2.2 jegliche Unterschreitung des Strassenabstands, sofern die dort erwähnten Voraussetzungen erfüllt sind.

E. 3.5.2

Die Beschwerdeführerin verkennt sodann, dass Ziff. 3.2.2 BZO nicht eine mit dem jetzigen Zustand verglichen bessere Lösung für das Ortsbild verlangt. Die Bereicherung bzw. Verbesserung mit Bezug auf das Ortsbild ist vielmehr an einem strassenabstandskonformen Gebäude zu messen. Dies wird insbesondere daraus ersichtlich, dass nach dem Verständnis der kommunalen Behörden eine Wahlfreiheit zwischen Ersatzbau und Neubau besteht (vgl. Entscheid der Vorinstanz, E. 5.2). Es wäre unverständlich, von einem Neubau zu verlangen, dass er entweder in Bezug auf das Ortsbild eine Bereicherung gegenüber dem bisherigen Zustand mit einem im Strassenabstandsbereich stehenden Gebäude bewirkt oder sonst einen Strassenabstand von 6 m einhält. Die von der Baubehörde nachgeschobene Begründung überzeugt daher nicht. Ebenso wenig kann eine Bereicherung des Ortsbilds damit begründet werden, dass ein Bauvorhaben eine Wohnnutzung ermöglicht. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin kann damit auch nicht davon ausgegangen werden, dass der Rekurs abgewiesen worden wäre, wenn die Gemeinde ihre in der Beschwerdeantwort dargelegte Begründung bereits im Rekursverfahren vorgebracht hätte.

E. 3.5.3

Auch die mit Verkehrssicherheitsüberlegungen begründete Zurückversetzung der nordöstlichen Gebäudeecke führt nicht dazu, dass die Setzung der südöstlichen Gebäudeecke auf die Strassengrenze eine Bereicherung des Ortsbilds darstellt. Dass auch die Gewährleistung der Verkehrssicherheit eine Voraussetzung für das Bauen bis an die Strassengrenze darstellt, vermag daran nichts zu ändern. Das Bauen bis an die Strassengrenze ist gemäss Ziff. 3.2.2 BZO ausdrücklich nur dann gestattet, wenn alle dort genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Im Rahmen dieser Bestimmung können Abstriche beim Ortsbild nicht mit einer Verbesserung der Verkehrssicherheit gerechtfertigt werden. Verlangt die Verkehrssicherheit eine Anpassung eines Projekts, ist in Bezug auf das geänderte Projekt erneut zu prüfen, ob eine Bereicherung des Ortsbilds bejaht werden kann.

E. 3.5.4

Schliesslich kann eine Bereicherung des Ortsbilds auch nicht darin erblickt werden, dass das Bauprojekt die Gliederung und Gebäudehöhe sowie die Fassadengestaltung und -materialisierung der Liegenschaft an der P-Strasse 05 übernimmt. Diese Eigenschaften des Bauvorhabens werden durch den Entscheid der Vorinstanz nicht infrage gestellt. Dieser verlangt – wie erwähnt (E. 3.5.1) – nicht eine Einhaltung eines Strassenabstands von 6 m. Er beanstandet lediglich die Setzung der südöstlichen Gebäudeecke auf die Strassengrenze. Die entsprechende Rückversetzung führt damit nicht dazu, dass die Gliederung oder Gebäudehöhe markante Änderungen erfahren müsste.

E. 3.6

Die Beschwerdeführerin versucht nach dem Gesagten im Wesentlichen, die durch die Rückversetzung der nordöstlichen Gebäudeecke bedingte Abdrehung der östlichen Fassade zu rechtfertigen. Damit vermag sie nicht aufzuzeigen, inwiefern der Entscheid der Vorinstanz, die in der Setzung der südöstlichen Ecke auf die Strassengrenze keine Bereicherung des Ortsbilds im Sinn von Ziff. 3.2.2 BZO erkennen konnte, rechtsverletzend sein sollte.

E. 4

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Vielmehr ist sie zu verpflichten, der Beschwerdegegnerschaft 1 eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen. Der nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerschaft 2 bis 6 ist demgegenüber mangels eines besonderen Aufwands keine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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