

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00232 vom 27. März 2015

ZH Verwaltungsgericht, 2015-03-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2014.00232

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00232 du 27 mars 2015

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00232 del 27 marzo 2015

Regeste

Baubewilligung | Ersatz von zwei Liegenschaften in der Kernzone: Auslegung der kommunalen BZO-Bestimmung; Ästhetische Würdigung; Kognition des Baurekursgerichts. Umstritten war die Auslegung und Anwendung einer offen formulierten kommunalen Norm, welche der Baubewilligungsbehörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt und damit bei Auslegung und Anwendung einen von der Gemeindeautonomie geschützten Entscheidungsspielraum eröffnet. Dieser Spielraum ist weiter als der Beurteilungsspielraum, der einer Gemeinde bei der Anwendung von § 238 PBG durch das kantonale Recht geöffnet wird (E. 4.3.2). Das Baurekursgericht ist in solchen Fällen verpflichtet, sich mit den Entscheidungsgründen der Baubewilligungsbehörde mit besonderer Sorgfalt auseinanderzusetzen. Je eingehender die Gemeinde den Entscheid über Auslegung und Anwendung ihres eigenen Rechts begründet, desto höher werden dabei die Anforderungen an die Begründung des Baurekursgerichts. Ist der Entscheid der Gemeindebehörde plausibel und stichhaltig begründet, so bedarf es deshalb besonders überzeugender Gründe, um von deren Auslegung und Anwendung kommunalen Rechts abzuweichen. Der Beurteilungsspielraum des Baurekursgerichts wird damit durch die Gemeindeautonomie beschränkt. Folglich kann das Baurekursgericht eigenes Ermessen dann wie die erstinstanzliche Behörde ausüben, wenn der erstinstanzliche Entscheid zu einem strittigen Punkt ohne eigentliche Begründung ergeht. Eine Verletzung der Gemeindeautonomie liegt dann vor, wenn das Baurekursgericht ohne eine besonders sorgfältige Auseinandersetzung mit den Argumenten der Baubehörde von deren plausibel und stichhaltig begründeten Auslegung und Anwendung kommunaler Bestimmungen abweicht (4.3.3.). Vorliegend nimmt die Gemeinde in ihrem Entscheid zwar auf die einzelnen Elemente der Bestimmung Bezug, setzt sich jedoch nicht wesentlich mit ihnen auseinander. Die Kognition des Baurekursgerichts war demzufolge nicht oder jedenfalls nicht wesentlich eingeschränkt (E. 4.5.1). Die Vorinstanz hat sich mit den spärlichen Vorbringen der Gemeinde befasst und ihre Auslegung plausibel gemacht (4.5.2). Umstritten war ferner der von Nachbargrundstück und Strasse einzuhaltende Abstand der geplanten Balkonvorbaute. Einzelne Vorsprünge dürfen gemäss § 260 Abs. 3 PBG bis zu 2 m in den Grenzabstandsbereich hineinragen, Balkone jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Der Abstand zu seitlich von Balkonen gelegenen Nachbargrundstücken ist gesetzlich nicht geregelt. Es ist jedoch nicht ersichtlich, weshalb die Regelung von § 260 Abs. 3 PBG nicht analog gelten sollte (E. 5.2). Praxisgemäss gilt die genannte Abstandsprivilegierung auch bezüglich Strassenabständen (E. 5.4).
Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2014.00232 VB.2014.00248 Urteil der 1. Kammer vom 27. März 2015
Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter Martin Kayser, Gerichtsschreiberin Laura Diener.
In Sachen Aus VB.2014.00232 Gemeinde Mönchaltorf, vertreten durch Gemeinderat Mönchaltorf, vertreten durch RA B, Aus VB.2014.00248 A, vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen D, vertreten durch RA E, Beschwerdegegnerin, und Aus VB.2014.00232 A, vertreten durch RA C, Aus VB.2014.00248 Gemeinderat Mönchaltorf, vertreten durch RA B, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Gemeinderat Mönchaltorf bewilligte A mit Beschluss vom 18. Juni 2013 den Abbruch und Ersatzbau der Liegenschaft Vers.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der F-Strasse 03 in Mönchaltorf. Mit separatem Beschluss bewilligte sie ihm gleichentags den Abbruch und Ersatzbau samt neuen Anbau der angrenzenden Liegenschaft Vers.-Nr. 04 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 05 an der F-Strasse 06. II. D erhob mit Eingabe vom 22. Juli 2013 gleichzeitig gegen beide Beschlüsse Rekurs an das Baurekursgericht und beantragte deren Aufhebung sowie die Verweigerung der nachgesuchten Baubewilligungen. Mit Entscheid vom 12. März 2014 vereinigte das Baurekursgericht die vorerst getrennt geführten Verfahren, hiess den Rekurs gut und hob die Beschlüsse des Gemeinderates Mönchaltorf vom 18. Juni 2014 auf. III. Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts erhob die Gemeinde Mönchaltorf mit Eingabe vom 10. April 2014 Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Darin beantragte sie, den angefochtenen Entscheid unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin aufzuheben. Am 14. April 2014 erhob A ebenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragte, das angefochtene Urteil aufzuheben, die beiden nachgesuchten Baubewilligungen zu bestätigen und eine Parteientschädigung zuzusprechen. Das Baurekursgericht schloss am 21. Mai 2014 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerden. Am 26. Juni 2014 beantragte D ebenfalls die Abweisung der Beschwerden sowie die Zusprechung einer Parteientschädigung. Mit Repliken vom 11. Juli 2014 bzw. 25. August 2014 hielten A sowie die Gemeinde Mönchaltorf an ihren Anträgen fest, ebenso D mit Dupliken vom 4. September 2014 und 3. Oktober 2014. Mit Präsidialverfügung vom 8. Oktober 2014 wurden die Beschwerdeverfahren VB.2014.00232 und VB.2014.00248 vereinigt und den Beschwerdeführenden Frist zur freigestellten Vernehmlassung zu den Dupliken angesetzt, worauf diese in der Folge verzichteten. Die nachfolgenden Zitate beziehen sich, wo nicht anders vermerkt, auf die Akten im Verfahren VB.2014.00232. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 06 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

E. 1.2

Der Beschwerdeführer hat als Bauherr ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids beziehungsweise an der Wiederherstellung der Baubewilligung (vgl. § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG; Martin Bertschi in: Alain Griffel (Hrsg.), Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 21 N. 41). Er ist somit ohne Weiteres zur Beschwerdeerhebung legitimiert.

E. 1.3

Eine Gemeinde ist gemäss § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 lit. b VRG rechtsmittellegitimiert, wenn sie die Verletzung von Garantien rügt, die ihr die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt. Die Beschwerdeführerin beruft sich vorliegend im Zusammenhang mit der Anwendung ihres kommunalen Rechts auf ihre durch Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) und Art. 85 der Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005 (KV) garantierte Gemeindeautonomie, weshalb ihre Beschwerdelegitimation zu bejahen ist.

E. 1.4

Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten.

E. 2.1

Das Baurekursgericht hat die beiden separat bewilligten Bauvorhaben an der F-Strasse 03 bzw. 06 im Rekursverfahren vereinigt. Die Gemeinde ersucht nun vorab darum, die beiden Bauvorhaben im Beschwerdeverfahren getrennt zu beurteilen. Sie begründet ihr Begehren damit, dass die betroffenen Grundstücke unterschiedlichen Eigentümern gehören würden und die beiden Bauvorhaben gegebenenfalls zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden sollten. Die beiden Mehrfamilienhäuser seien sodann baulich durch eine Brandmauer getrennt und funktionell eigenständig. Die Vorinstanz habe denn auch durchwegs eine getrennte Beurteilung der beiden Bauvorhaben vorgenommen. Eine Vereinigung der Verfahren sei unter den gegebenen Umständen prozessökonomisch nicht sinnvoll gewesen.

E. 2.2

Über die Trennung von Verfahren findet sich im Verwaltungsrechtspflegegesetz keine Vorschrift. Einschlägig ist aufgrund des Verweises von § 71 VRG die Vorschrift von Art. 125 lit. b der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO). Danach kann das Gericht zur Vereinfachung des Prozesses gleichzeitig eingereichte bzw. bereits vereinigte Beschwerdeverfahren trennen, wenn dies der Vereinfachung des Prozesses dient. Entscheidend ist dabei allein, dass die Trennung im konkreten Fall zweckmässig erscheint (vgl. Julia Geschwend/Remo Bornatico, in: Karl Spühler/Luca Tenchio/Dominik Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar ZPO, 2. A., Basel 2013, Art. 125 N. 10).

E. 2.3

Die Vorinstanz legt in Erwägung 1 des Rekursentscheids überzeugend dar, weshalb die beiden Bauvorhaben zu vereinigen sind; es kann vorab auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Die beiden Bauvorhaben weisen einen engen sachlichen Zusammenhang auf, betreffen dieselben Parteien sowie ähnliche Begehren und werfen miteinander zusammenhängende Rechtsfragen auf. Eine erneute Aufteilung im Sinn des Begehrens ist aus den genannten Gründen in prozessökonomischer Hinsicht nicht zweckmässig. Dem Antrag auf Verfahrenstrennung ist daher nicht stattzugeben.

E. 3.1

Die streitbetroffenen Liegenschaften F-Strasse 03 und 06 befinden sich gemäss Kernzonenplan der Gemeinde Mönchaltorf vom 10. März 2006 in der Kernzone K1. Mit

Beschluss des Gemeinderats vom 7. Juli 2009 wurden sie aus dem kommunalen Inventar der Kulturobjekte entlassen. Sie können daher unter Beachtung der Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf vom 10. Oktober 1996 (BZO) für die Kernzonen umgebaut oder ersetzt werden.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer beabsichtigt den Abbruch der bestehenden Gebäude und deren Ersatz durch zwei Wohnhäuser mit je drei Wohnungen. Neu sollen bei der Liegenschaft F-Strasse 03 an der Südwest-Fassade anstelle eines kleinen Anbaus Balkone erstellt werden. Die Liegenschaft F-Strasse 06 soll gegen Nordost um einen neuen Anbau erweitert werden. Strittig ist, ob dieses Bauvorhaben den Kernzonenvorschriften entspricht.

E. 4.1

Geplant ist unter anderem, die strassenseitige Fassade des Ökonomieteils der Liegenschaft F-Strasse 03 durchgehend mit einer Holzverschalung und regelmässig angeordneten Fenstern zu versehen. Der heutige Erdgeschoosseingang, die Treppe zum oberen Eingang und der darüber liegende Balkon beim mittleren schmalen Gebäudeteil sowie das gemauerte Sockelgeschoss sollen nicht ersetzt werden. Umstritten ist, ob mit dem Verzicht auf diese Elemente das Erfordernis der Beibehaltung der prägenden Fassadenelemente gemäss Art. 6 lit. a der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf vom 10. Oktober 1996 (BZO) verletzt wird.

E. 4.2

Im Kernzonenplan ist der Ökonomierteil der Liegenschaft F-Strasse 03 rot dargestellt. Gemäss Art. 6 lit. a BZO handelt es sich dabei um ein erhaltenswertes Gebäude, welches nur unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessung, des Hauptdaches und der prägenden Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden darf. Die Anwendung dieser kommunalen Bestimmung beinhaltet sowohl die Auslegung des Begriffs "prägende Fassadenelemente" als auch die Vornahme einer ästhetischen Würdigung durch die rechtsanwendende Behörde. Diese ergibt sich einerseits durch die Auslegung des Begriffs der "prägenden Fassadenelemente" sowie andererseits im Zusammenhang mit der optischen Erscheinung der geplanten Fassade.

E. 4.3

Die Gemeinde beanstandet, das Baurekursgericht habe entgegen ihren anders lautenden Ausführungen den Spielraum nicht respektiert, welcher dem Gemeinderat bei der Auslegung und Anwendung des eigenen kommunalen Rechts zustehe. Bei der Auslegung und Anwendung kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts sei der Entscheid der Gemeinde zu schützen, sofern er sich als vertretbar erweise. Der private Beschwerdeführer rügt sodann, die Vorinstanz habe auf eine Auslegung von Art. 6 BZO gänzlich verzichtet und anstelle einer Würdigung lediglich mit knappen Adjektiven ihr eigenes ästhetisches Empfinden zum Ausdruck gebracht.

E. 4.3.1

Im Bereich der Würdigung ästhetischer Gesichtspunkte nach kantonalem Recht (vgl. § 238 PBG) hat das Baurekursgericht nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung trotz § 20 Abs. 1 lit. c VRG keine völlig freie Angemessenheitskontrolle. Vielmehr ist zwischen der Gemeindeautonomie und dem verfassungsmässigen Anspruch auf Ausschöpfung der Überprüfungsbefugnis im Sinn eines möglichst schonenden Ausgleichs praktische

Konkordanz herzustellen. Das Baurekursgericht muss den angefochtenen Entscheid deshalb unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe der Baubewilligungsbehörde überprüfen. Dabei hat es sich mit den Beweggründen der örtlichen Baubehörde auseinanderzusetzen. Insofern steht es dem Baurekursgericht nicht zu, die sich stellenden Fragen so zu beurteilen, wie dies eine rechtsanwendende erstinstanzliche Behörde tun würde (vgl. zum Ganzen VGr, 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.3 mit Hinweis auf VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2.4).

E. 4.3.2

Vorliegend stellt sich mit Blick auf die Gemeindeautonomie die Frage, inwieweit die Angemessenheitskontrolle des Baurekursgerichts gemäss § 20 Abs. 1 lit. c VRG bei Auslegung und Anwendung des kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts zum Tragen kommt. In diesem Bereich kann sich für die Gemeinde ein Spielraum auf tun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt bzw. Ermessen einräumt (vgl. dazu Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 20 N. 59 f.). Dieser Spielraum ist weiter als der Beurteilungsspielraum, der einer Gemeinde bei der Anwendung von § 238 PBG durch das kantonale Recht geöffnet wird.

E. 4.3.3

Vorliegend geht es um Auslegung und Anwendung von § 6 BZO. Diese offen formulierte kommunale Norm eröffnet der Gemeinde bei Auslegung und Anwendung einen von der Gemeindeautonomie geschützten Entscheidungsspielraum. Das Baurekursgericht ist in solchen Fällen verpflichtet, sich mit den Entscheidungsgründen der Baubewilligungsbehörde mit besonderer Sorgfalt auseinanderzusetzen. Je eingehender die Gemeinde den Entscheid über Auslegung und Anwendung ihres eigenen Rechts begründet, desto höher werden dabei die Anforderungen an die Begründung des Baurekursgerichts. Ist der Entscheid der Gemeindebehörde plausibel und stichhaltig begründet, so bedarf es deshalb besonders überzeugender Gründe, um von deren Auslegung und Anwendung kommunalen Rechts abzuweichen. Der Beurteilungsspielraum des Baurekursgerichts wird damit durch die Gemeindeautonomie beschränkt. Eine Verletzung der Gemeindeautonomie liegt nach dem Gesagten dann vor, wenn das Baurekursgericht ohne eine besonders sorgfältige Auseinandersetzung mit den Argumenten der Baubehörde von deren plausibel und stichhaltig begründeten Auslegung und Anwendung kommunaler Bestimmungen abweicht. Diese Präzisierung der Rechtsprechung reiht sich in die langjährige Praxis des Verwaltungsgerichts ein, wonach das Baurekursgericht erstinstanzliche Entscheide unter Einsatz seiner vollen Kognition zu überprüfen hat, wenn der örtlichen Baubehörde zwar ein Beurteilungsspielraum zukommt, sie diesen aber angesichts der unzureichenden Begründung nicht wahrgenommen hat (VGr, 1. November 2006, BEZ 2006 Nr. 55 = VB.2006.00026, E. 3.3, betreffend Einordnung gemäss § 238 PBG; VGr, 25. Oktober 2011, VB.2011.00348, E. 3.4.2 und 5. Februar 2014, VB.2013.00476, E. 4.3.2, jeweils betreffend die Schutzwürdigkeit eines Gebäudes). In solchen Fällen fehlt es überhaupt oder zumindest weitgehend an der Möglichkeit, sich mit Argumenten der Baubewilligungsbehörde vertieft auseinanderzusetzen. Folglich kann das Baurekursgericht eigenes Ermessen wie die erstinstanzliche Behörde ausüben, wenn der erstinstanzliche Entscheid zu einem strittigen Punkt ohne eigentliche Begründung ergeht. Je plausibler die Bewilligungsbehörde die Auslegung und Anwendung kommunalen Rechts begründet hat, desto enger wird der Spielraum des Baurekursgerichts bei der Überprüfung. Dabei ist allerdings nochmals daran

zu erinnern, dass diese Kognitionsbeschränkung bei Auslegung und Anwendung kommunalen Rechts nur gilt, wenn das kommunale Recht der Gemeindebehörde – wie vorliegend – tatsächlich einen Beurteilungsspielraum eröffnet.

E. 4.3.4

Zu prüfen ist demnach im Folgenden, ob sich der Rekursentscheid unter Beachtung der präzisierten Überprüfungspflicht und -befugnis des Baurekursgerichts als rechtmässig erweist. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG).

E. 4.4

Im Fachgutachten, auf das sich der Baubewilligungsentscheid stützt, wird bezüglich beider Liegenschaften ausgeführt, dass die prägenden Fassadenelemente in neu interpretierter Form respektiert würden. Dies betreffe insbesondere die Dreigeschossigkeit, die Gliederung in vier Hausteile, die differenzierte Materialisierung mit Verputz und Holzverschalung sowie die hochformatigen Einzel- und Doppelfenster mit Einfassungen in den verputzten Fassadenpartien. Noch verbesserungsfähig sei die Fenstergestaltung in den holzverschalten Fassadenteilen. Da die Volumetrie der Bauten beibehalten werde, bleibe die räumliche Wirkung im Orts- und Strassenbild gewährleistet. Hinsichtlich der Materialisierung mit Verputz und Holz lasse sich ein guter Zusammenhang mit der näheren baulichen Umgebung herstellen. Das Gutachten gelangt zum Ergebnis, dass die Fassadengestaltung gute Qualitäten aufweist. Es beurteilt das Projekt aus ortsbaulicher und gestalterischer Sicht mit einzelnen Vorbehalten (bezüglich Fenstergestaltung) im Sinn von Art. 6 BZO als kernzonenträglich und bezeichnet es als eine angemessene Möglichkeit für die ortsbauliche Weiterentwicklung im Ortskern von Mönchaltorf. Der Gemeinderat schloss sich ohne weitere Bemerkungen der Ansicht des Fachgutachtens an. Aufgelageweise fügte er an, dass vor Baubeginn ein detailliertes Farb- und Materialkonzept einzureichen sei. Das Baurekursgericht ist hingegen der Ansicht, dass mit dem Verzicht auf den schmalen Hausteil mit zwei Hauseingängen, Treppe und Balkon sowie dem gemauerten Sockelgeschoss die differenzierte und feingliedrige Erscheinungsweise der heutigen Fassade verloren gehe. Es würde eine ästhetisch verarmte, langweilige Fassade entstehen, welche wenig an ein Kernzonengebäude erinnere. Dies sei mit der strikt formulierten Bestimmung von Art. 6 lit. a BZO, welche ausdrücklich die Beibehaltung der prägenden Fassadenelemente vorsehe, nicht vereinbar.

E. 4.5.1

Gemäss Art. 6 lit. a BZO sind beim Umbau oder Ersatz eines im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäudes die prägenden Fassadenelemente beizubehalten. Diese Formulierung erfordert für die Auslegung und Anwendung der Bestimmung eine Auseinandersetzung mit der Frage, was unter den prägenden Fassadenelementen zu verstehen ist (vgl. vorn E. 4.2). Diesbezüglich stellte das Baurekursgericht in E. 6.3 des Rekursentscheids zu Recht fest, dass sich das Fachgutachten mit dieser Frage nicht in ausreichendem Mass auseinandersetzt, sondern lediglich festhält, die prägenden Fassadenelemente würden in neu interpretierter Form respektiert. Dies betreffe insbesondere die Dreigeschossigkeit, die Gliederung in vier Hausteile, die differenzierte Materialisierung mit Verputz und Holzverschalung sowie die hochformatigen Einzel- und Doppelfenster mit Einfassungen in den verputzten Fassadenpartien. Auch die Gemeinde setzt sich weder mit den prägenden Fassadenelementen noch mit der Dachgestaltung

(Hauptdach und Dachaufbauten) in ausreichendem Mass mit den prägenden Fassadenelementen auseinander. Sie wendet lediglich ein, Balkone und Treppenaufgänge seien keine Fassadenelemente, sondern seien der Fassade vorgelagert und Dachaufbauten würden ebenfalls nicht zur Fassade gehören. Die Gemeinde nimmt damit zwar auf einzelne Elemente von Art. 6 lit. a BZO Bezug, setzt sich jedoch nicht oder jedenfalls nicht wesentlich mit ihnen auseinander. Die Kognition des Baurekursgerichts war demzufolge nicht oder jedenfalls nicht wesentlich eingeschränkt.

E. 4.5.2

Im angefochtenen Entscheid nennt das Baurekursgericht aufgrund seiner Erkenntnisse am Augenschein die seiner Auffassung nach prägenden Stilelemente der beiden Baukörper. Dabei handelt es sich um die Dachaufbaute auf dem Hauptdach des Gebäudes F-Strasse 06, die optische Absetzung des Sockelgeschosses beim Ökonomieteil der F-Strasse 03 sowie die Eingangsbereiche mit den Treppenaufgängen an der Strassenfassade des Wohnhauses F-Strasse 03 und an der Ostfassade der F-Strasse 06. Damit hat sich die Vorinstanz mit den spärlichen Vorbringen der Gemeinde durchaus befasst und die prägenden Fassadenelemente gemäss Art. 6 lit. a BZO plausibel bezeichnet. Dass die Balkone und Treppenaufgänge baulich nicht in die Fassade integriert, sondern dieser vorgelagert sind, ändert entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerschaft nichts daran, dass sie massgeblich zur ästhetischen Erscheinung der Fassade beitragen. Die Auslegung und Anwendung von Art. 6 lit. a BZO sowie die ästhetische Würdigung durch das Baurekursgericht erweisen sich als sachgerecht.

E. 4.6

Im Übrigen wird vorgebracht, dass das Baurekursgericht die strassenseitige Fassade der beiden Liegenschaften nicht hätte überprüfen dürfen, da diese im Rekursverfahren nicht gerügt worden seien. Das Baurekursgericht ist namentlich dann zur Überprüfung nicht vorgebrachter Rügen berechtigt, wenn eine Rechtsverletzung im Zusammenhang mit anderen Parteivorbringen steht (vgl. VGr, 4. Dezember 2014, VB.2014.00245, E. 3.3. Da vorliegend die südwestliche und die nordöstliche Fassadengestaltung im Rekursverfahren gerügt worden war, durfte das Baurekursgericht auch eine Überprüfung der strassenseitigen Fassade vornehmen.

E. 4.7

Zusammenfassend erweist sich die Aufhebung der Baubewilligung für die Liegenschaft F-Strasse 03 durch das Baurekursgericht als rechtmässig. Eine Verletzung der Gemeindeautonomie liegt nicht vor.

E. 5.1

Das vom Gemeinderat Mönchaltorf bewilligte Baugesuch beinhaltet sodann den Abbruch eines eingeschossigen Anbaus mit einer Grundfläche von etwa 5 mal 6 m an der Südwest-Fassade der Liegenschaft F-Strasse 03 und den Neubau eines Balkonvorbaus von 4,5 m Breite und 2,95 m Tiefe an dessen Stelle. Die offen und abgestützt geplanten Balkone sollen sich über zwei Geschosse erstrecken. Die Vorinstanz erwog in E. 6.2, der bestehende Anbau sei im Kernzonenplan nicht markiert, weshalb dieser zwar ohne Weiteres abgebrochen werden könne, ein Ersatzbau in den Kernzonenvorschriften für nicht markierte Gebäudeteile indessen nicht vorgesehen sei. Die Balkone könnten auch deshalb nicht als Ersatzbau gelten, weil sie sich vom bisherigen Anbau bezüglich Ausmass, Bauweise, Erscheinungsbild und Nutzweise grundlegend unterscheiden würden. Als Neubauten

würden sie jedoch am minimalen Grenzabstand von 3,5 m gemäss Art. 7 lit. a BZO und am Strassenabstand von mindestens 6,0 m gemäss § 265 Abs. 1 PBG scheitern, da der Abstand zur Grundstücksgrenze lediglich etwa 1,7 m und derjenige zur Strassengrenze etwa 3,9 m betrage. Zudem würden die Balkone die Fassade in einer Art. 6 lit. a BZO widersprechenden Weise verändern. Die Vorinstanz gelangte daher zum Schluss, dass der Balkonvorbau in der geplanten Form nicht zulässig sei. Dagegen bringen die Beschwerdeführenden vor, der Vorwurf der Abstandsunterschreitung sei ungerechtfertigt, da Balkone als Vorsprünge im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG den Grenzabstandsbereich beanspruchen dürften. Dies gelte auch für den Strassenabstandsbereich, wobei Balkone im seitlichen Bereich ohnehin abstandsbefreit seien.

E. 5.2

Die §§ 260 ff. PBG schreiben vor, dass Gebäude bestimmte Abstände zu anderen Gebäuden und zu den Grundstücksgrenzen einhalten müssen. Der Grenzabstand bestimmt gemäss § 260 Abs. 1 PBG die nötige Entfernung zwischen der Fassade und der massgebenden Grenzlinie. Einzelne Vorsprünge dürfen jedoch bis zu 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Balkone jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge (§ 260 Abs. 3 PBG). Diese Regelung betrifft indes nur deren Abstand zum Nachbargrundstück in jener Richtung, in welcher sie der betreffenden Fassade vorgelagert sind. Gesetzlich nicht geregelt ist der einzuhaltende Abstand zu den seitlich liegenden Nachbargrundstücken. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist die Abstandsprivilegierung von § 260 Abs. 3 PBG restriktiv auszulegen, um den mit den Abstandsvorschriften verfolgten Zweck nicht zu unterlaufen, verschiedene Einflüsse von Bauten und ihrer Benutzung auf Nachbargrundstücke zu mildern (VGr, 21. November 2013, VB.2013.00324, E. 5.4; 12. Juli 2006, VB.2006.00150, E. 3.2 = BEZ 2006 Nr. 43). Die Immissionen, welche von Balkonen ausgehen, unterscheiden sich in ihrer Richtung nicht. Zudem wäre der (reduzierte) Abstand auch einzuhalten, wäre ein Balkon an der parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Fassade betroffen. Zugunsten des seitlich angrenzenden Grundstücks muss daher eine analoge Regelung gelten. Der Gesetzgeber wollte mit der Regelung von § 260 Abs. 3 PBG kleinere Balkone privilegieren. Bei einem gemäss kantonalen Recht einzuhaltenden Minimalabstand von 3,5 m zum Nachbargrundstück darf ein kleinerer Balkon von der Fassade gemessen bis zu 2 m in diesen Abstandsbereich hineinragen (§ 260 Abs. 3 und § 270 Abs. 1 PBG). Mit anderen Worten ist ein Abstand vom Abschluss des Balkons bis zur Grundstücksgrenze von 1,5 m nach dem Willen des Gesetzgebers ausreichend. Das kommunale Recht sieht vorliegend keine davon abweichende Abstandsregelung vor. Es rechtfertigt sich daher, kleinere Balkone, welche höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge umfassen, mit einem seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m zum Nachbargrundstück zuzulassen.

E. 5.3

In den südwestlichen Grenzabstandsbereich von 3,5 m ragt der Balkonvorbau nicht hinein. Bereits der kleinste Abstand beträgt dort knapp 6 m. Das gleiche gilt für den seitlichen Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze. Der seitliche Abstand zur südöstlichen Grundstücksgrenze beträgt etwas über 2 m und hält damit nach dem Gesagten einen Mindestabstand von 1,5 m zum Nachbargrundstück ein . Bei einer Gesamtfassadenlänge von 12,35 m übersteigt der Balkonvorbau mit der geplanten Breite von 4,5 m jedoch das gemäss § 260 Abs. 3 PBG zulässige Drittel, um von der Privilegierung bezüglich des Grenzabstands zu profitieren. Die Beanspruchung des Abstandsbereichs ist daher

unzulässig. Da vorliegend einer Verkleinerung des Balkonvorbaus keine besonderen Schwierigkeiten entgegenstehen und in der Verringerung dessen Breite auch keine wesentliche Projektänderung zu erblickt ist, könnte der Mangel mittels einer Nebenbestimmung im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG geheilt werden (vgl. dazu VGr, 4. April 2012, VB.2011.00589, E. 4.1 mit weiteren Hinweisen). Angesichts der Aufhebung der Baubewilligung bleibt dies allerdings ohne Bedeutung.

E. 5.4

Ferner ist umstritten, ob die Balkonvorbaute gegenüber der Strasse den erforderlichen Abstand einhält. Lediglich Gebäude haben nach kantonalem Recht gegenüber Strassen einen Abstand von 6 m einzuhalten (§ 265 Abs. 1 PBG). Für Balkone gilt indessen die Abstandsprivilegierung im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG praxisgemäss auch bezüglich Strassenabständen (VGr, 21. November 2013, VB.2013.00324, E. 5.2; 11. Juli 2012, VB.2012.00018, E. 3.1 = BEZ 2012 Nr. 54). Art. 45 BZO sieht unter dem Titel "Ergänzende Vorschriften" ebenfalls vor, dass mehrgeschossige Bauteile auf maximal 1/3 der Fassadenlänge unter der Voraussetzung einer guten Gestaltung einen Abstand von mindestens 3,5 m zur Strasse einzuhalten haben. In diesem Zusammenhang stellen sich die Fragen, ob Art. 45 BZO vorliegend anwendbar ist, ob Balkone zusätzlich zum Grenzabstand gegenüber der Strasse abstandspflichtig sind und ob die Balkone die erforderlichen Abstände einhalten. Angesichts der Aufhebung der Baubewilligung können diese Fragen jedoch offengelassen werden; dasselbe gilt für die Frage, ob die Südwest-Fassade den Vorgaben von Art. 6 lit. a BZO entspricht.

E. 6.1

Geplant ist weiter, an der nordöstlichen Fassade der Liegenschaft F-Strasse 06 einen neuen Anbau samt Balkonvorbau zu erstellen. Dieser soll an die zwei versetzt zusammengebauten Häuserteile anschliessen, welche in gleicher Stellung wieder aufgebaut werden. Im Innern der Liegenschaft sind Wohnungen geplant, welche die Grundfläche aller drei Gebäudeteile umfassen.

E. 6.2

Umstritten ist hier wiederum die Auslegung und Anwendung von Art. 6 BZO. Die Beschwerdeführenden beanstanden auch hier einen Eingriff der Rekursinstanz in das der Baubehörde zustehende Ermessen bzw. in die Autonomie der Gemeinde bei der Anwendung des kommunalen Rechts. Wie aus dem Folgenden hervorgeht, erweist sich die Beurteilung des Baurekursgerichts auch diesbezüglich als richtig. Eine Verletzung der Gemeindeautonomie liegt daher nicht vor.

E. 6.3

Im Kernzonenplan ist derjenige Gebäudeteil der Liegenschaft F-Strasse 06, welcher direkt an die F-Strasse grenzt, rot dargestellt. Gemäss Art. 6 lit. a BZO handelt es sich dabei um ein erhaltenswertes Gebäude, welches nur unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessung, des Hauptdaches und der prägenden Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden darf. Der strassenabgewandte Gebäudeteil der Liegenschaft F-Strasse 06 wird im Kernzonenplan grau dargestellt und darf daher umgebaut, ersetzt oder unter Beachtung von Art. 7–9 BZO in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden (Art. 6 lit. b BZO).

E. 6.4.1

In ihrem Beschluss hielt die Baubehörde fest, der geplante Anbau halte die Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände ein, sei jedoch um 5 cm zu reduzieren, damit beide Liegenschaften zusammen die Gesamtlänge von 30 m nicht überschreiten würden. Im Rekursverfahren führte sie dazu aus, dass nach konstanter Rechtsauffassung im vorgesehenen Ersatz- oder Neubaurecht auch die Erweiterung mit umfasst sei, sofern letztere die Bauvorschriften für Neubauten einhalte. Ergänzend führt sie im Beschwerdeverfahren aus, die Vorschrift über Umbau und Ersatz (Art. 6 lit. b BZO) betreffe nur diejenigen Gebäude, welche die aktuellen Bauvorschriften, insbesondere jene über die Grenz- oder Strassenabstände, nicht einhielten.

E. 6.4.2

Art. 6 lit. b BZO sieht vor, dass der grau bezeichnete Gebäudeteil der Liegenschaft entweder ersetzt oder unter Beachtung von Art. 7–9 BZO in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden darf. Anders formuliert: Sind bezüglich Lage oder Abmessungen Veränderungen geplant, so sind die Neubauvorschriften einzuhalten. Soll das Gebäude indessen unter Beibehaltung von Lage und Abmessung wieder aufgebaut werden, kann dies aufgrund des Ersatzbaurechts unabhängig von den Neubauvorschriften erfolgen. Eine Kombination von Ersatz- und Neubau sieht der klare Wortlaut – wie die Vorinstanz zu Recht festhält – hingegen nicht vor. Die Auslegung der Gemeinde ist mit dem klaren Wortlaut der BZO nicht vereinbar und damit rechtsverletzend. Wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, erweitert der geplante Anbau den grau bezeichneten Ersatzbau nordöstlich um 5.05 m und südöstlich um 2.60 m zuzüglich Balkonvorbaute von 2.50 m und ist vom Hauptgebäude unbestrittenermassen weder konstruktiv noch funktionell abgesetzt. Die geplante Baute ist folglich gesamthaft als neues Gebäude zu betrachten. Eine künstliche Unterteilung in einen Ersatz- und einen Neubau, um von den privilegierten Grenzabständen zu profitieren und gleichzeitig das Gebäude vergrössern zu können, würde nach dem Gesagten zu einer Umgehung von Art. 6 lit. b BZO führen. Die Vorinstanz hat daher zu Recht festgestellt, dass dieses Vorgehen weder vorgesehen noch zulässig ist. Ebenso wenig bietet die Bestimmung eine Grundlage für ein erweitertes Ersatzbaurecht.

E. 6.4.3

Soweit die Baubewilligungsbehörde auf ihre Praxis verweist, wonach bei grau bezeichneten Bauten unter Beachtung der Neubauvorschriften auch Erweiterungen zulässig seien, ist darauf hinzuweisen, dass zur Eruierung der behaupteten Bewilligungspraxis Vergleichsobjekte gefunden werden müssten (vgl. VGr, 30. September 2014, VB.2014.00278, E. 5.3; 21. Mai 2014, VB.2013.00691 E. 4.4.2). Diesbezüglich fehlen jedoch substantiierte Vorbringen. Der Hinweis auf eine bereits bewilligte Erweiterung des strittigen Gebäudes reicht dazu nicht aus.

E. 6.4.4

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass sowohl die Baubehörde als auch die Vorinstanz von einem Anbau an den im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäudeteil ausgehen. Sie übersehen dabei, dass der Anbau nicht nur den grau bezeichneten Gebäudeteil südöstlich um 2.60 m, sondern gleichzeitig auch den rot bezeichneten Gebäudeteil auf einer Länge von 2.60 m um 8.45 m nordöstlich erweitert. Wo bisher dessen Fassade verlief, soll neu eine Zimmerwand zu stehen kommen. Zudem sind vom rot bezeichneten Gebäudeteil aus Zugänge zu den Balkonen des Anbaus geplant. Für rot bezeichnete Bauten sieht Art. 6 lit. a BZO vor, dass diese nur unter Beibehaltung der äusseren Abmessung umgebaut oder ersetzt

werden dürfen. Die Möglichkeit eines Neubaus oder einer Erweiterung besteht bei solchen Bauten indessen nicht. Der geplante Anbau erweitert den rot bezeichneten Gebäudeteil wie dargelegt und weicht damit massiv von den bisherigen äusseren Abmessungen ab. Von einer Beibehaltung der äusseren Abmessung kann nicht mehr gesprochen werden. Der geplante Anbau verstösst damit auch gegen Art. 6 lit. a BZO. Er wäre daher bereits aus diesem Grund nicht bewilligungsfähig.

E. 6.5

Nach dem Gesagten erweist sich die Aufhebung der Baubewilligung auch bezüglich der Liegenschaft F-Strasse 06 als rechtmässig. Bei diesem Ergebnis erübrigt sich die Prüfung, ob die Baubehörde den Verzicht auf die Schlepplgaube und die entlang der nordöstlichen Fassade verlaufenden Eingangstreppe zu Recht bewilligt hat.

E. 7

Zusammengefasst sind die Beschwerden vollumfänglich abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten je zur Hälfte den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und sind sie zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG); als angemessen erscheint eine Entschädigung von je Fr. 2'500.-.

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