

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00669 vom 10. Juni 2015

ZH Verwaltungsgericht, 2015-06-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2014.00669

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00669 du 10 juin 2015

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00669 del 10 giugno 2015

Regeste

Baubewilligung | Die Beschwerdeführerin wendet sich gegen den Anbau eines Balkons an ein im Kernzonenplan spezielle bezeichnetes Gebäude. Sie rügt Rechtsverletzung und Willkür bei der Anwendung der Bestimmung der BZO zu den Um- und Ersatzbauten für speziell bezeichnete Gebäude (E. 4). Vorliegend eröffnet die betreffende Bestimmung der BZO der Gemeinde bei der Auslegung und Anwendung einen von der Gemeindeautonomie geschützten Entscheidungsspielraum. Das Baurekursgericht hat sich in solchen Fällen mit den Entscheidungsgründen der Baubewilligungsbehörde mit besonderer Sorgfalt auseinanderzusetzen (E. 4.1.1). Die Rüge der Rechtsverletzung und der Willkür bei der Anwendung der betreffenden Bestimmung der BZO ist ebenso wie die Rüge der Verletzung der sogenannten Selbstbindung des Gemeinwesens gemäss § 204 PBG unbegründet (E. 4.4 und 5.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 2.1

Der private Beschwerdegegner beabsichtigt, an der Südwestfassade des Gebäudes E-Strasse 02 im Obergeschoss einen 10,6 m langen und 2 m breiten Balkon anzubringen. Das streitbetreffene Gebäude ist mit dem Gebäude E-Strasse 04 zusammengebaut. Die nordwestliche Schmalseite des 22,5 m langen und 7,5 m breiten Gebäudekomplexes ist gegen die E-Strasse gerichtet. Auf der Nordostseite verläuft die von der E-Strasse abzweigende F-Gasse. Auf der Südwestseite befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Gebäude E-Strasse 04 das Gebäude E-Strasse 05. Zwischen den beiden Bauten befindet sich ein schmaler Fussgängerdurchgang zum hofähnlichen Bereich. Dieser hofähnliche Bereich wird durch das streitbetreffene Gebäude E-Strasse 02, das Gebäude E-Strasse 05 und das im Eigentum der Beschwerdeführerin stehende Gebäude E-Strasse 06 gebildet.

E. 2.2

Der Gebäudekomplex an der E-Strasse 04 und 02 ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung erfasst. Im Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung ist er mit der Begründung "Charakter, Stellung und Volumen wichtig im Strassenbild" verzeichnet. Er befindet sich in der Kernzone und ist im Kernzonenplan gelb bezeichnet. Das unmittelbar daneben liegende Gebäude an der E-Strasse

E. 05

ist braun markiert. 3. 3.1 Die Beschwerdeführerin rügt die unrichtige Feststellung des Sachverhalts hinsichtlich des Inventareintrags im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder überkommunaler Bedeutung. Sie macht geltend, die von der Baudirektion des

Kantons Zürich gemachte Feststellung, es sei ein Gebäude betroffen, "dessen Nord-Westfassade als 'wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen' gilt" finde in den eingelegten Inventarblättern keine Stütze. 3.2 Die Nordwestfassade des Gebäudekomplexes an der E-Strasse 04 und 02 ist im Inventarplan der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung mit einem dunkelgrauen Balken markiert. Aus der Legende zum Inventarplan ergibt sich diesbezüglich, dass es sich um eine "wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen" handelt. Inwiefern diesbezüglich eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts vorliegen soll, ist nicht ersichtlich. Die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführerin zur Bedeutung des Gebäudes bzw. der einzelnen Fassaden für das Ortsbild betreffen rechtliche Fragen, weshalb darauf nachfolgend eingegangen wird. 4. Die Beschwerdeführerin rügt Rechtsverletzung und Willkür bei der Anwendung von Art. 12 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil vom 7. November 2012/16. Oktober 2013 (BZO). 4.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz blende bei ihrer Beurteilung den in Art. 12 Abs. 1 BZO statuierten Grundsatz der Beibehaltung von Gebäudeprofil und Erscheinung gänzlich aus und stelle ihre Argumentation allein auf die Ausnahmebestimmung von Art. 12 Abs. 2 BZO ab. 4.1.1 Mit Blick auf die Gemeindeautonomie stellt sich zunächst 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 (VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232/VB.2014.00248, E. 4.3.2). Vorliegend eröffnet die offene Formulierung von Art. 12 BZO 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 der Auslegung und Anwendung kommunalen Rechts abzuweichen. Der Beurteilungsspielraum des Baurekursgerichts wird damit durch die Gemeindeautonomie beschränkt (VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232/VB.2014.00248, E. 4.3.3). Zu prüfen ist nachfolgend, 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). 4.1.2 Gemäss Art. 12 BZO dürfen die im Kernzonenplan mit Braun und Gelb speziell bezeichneten Gebäude nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden (Abs. 1). Abweichungen vom heutigen Zustand können bewilligt werden, wenn diese aus Gründen der Wohnhygiene oder für die neue Zweckbestimmung des Gebäudes nötig sind und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ausserdem können Abweichungen angeordnet werden, wenn dadurch die Einpassung ins Ortsbild verbessert wird oder die Verkehrssicherheit es erfordert (Abs. 2). Bei den im Kernzonenplan mit Braun bezeichneten Gebäuden sind nur geringfügige Abweichungen zulässig. Bei den mit Gelb bezeichneten

Gebäuden sind auch grössere Abweichungen gestattet. In jedem Falle müssen sie zu einer gesamthaft besseren Lösung führen (Abs. 3). 4.1.3 Art. 12 Abs. 1 BZO statuiert eine Erhaltungspflicht betreffend Profil und Erscheinung, aufgrund welcher Umbauten das bisherige Profil und Äussere zu wahren haben, während in Art. 12 Abs. 2 BZO festgehalten ist, unter welchen Voraussetzungen Abweichungen vom heutigen Zustand bewilligt werden können (vgl. VGr, 23. November 2011, VB.2011.00306, E. 4.3 zum beinahe gleichlautenden Art. 16 BZO Richterswil). Abweichungen vom heutigen Zustand umfassen auch solche vom bisherigen Gebäudeprofil und Erscheinungsbild. Die Auffassung der Vorinstanz, wonach Art. 12 BZO auch eine Veränderung des Erscheinungsbildes nicht ausschliesse, ist folglich nicht zu beanstanden. Im Übrigen schliesst auch die Beschwerdegegnerin Nr. 2 nicht jede Änderung des Erscheinungsbildes aus. Nach ihrer Ansicht konkretisiert Art. 12 Abs. 2 BZO, in welchem Rahmen in Verbindung mit Art. 12 Abs. 3 und 4 BZO Abweichungen zulässig sind. Auch der von der Beschwerdeführerin angerufene Art. 11 BZO steht Abweichungen vom Gebäudeprofil und Erscheinungsbild nicht entgegen. Gemäss Art. 11 BZO sind in den Kernzonenplänen ergänzend zum Zonenplan diejenigen Gebäude, welche den Charakter des Ortsbildes in besonderem Mass mitbestimmen, bezeichnet. Diese Bestimmung betrifft nicht die Voraussetzungen für Um- und Ersatzbauten für die speziell bezeichneten Gebäude. Die von der Beschwerdeführerin angerufene Stelle im Urteil des Bundesgerichts 1P.504/2005 vom 2. Februar 2006 zur Bedeutung der Profilerhaltung ist hinsichtlich der Anwendung von Art. 12 Abs. 2 BZO ebenfalls nicht einschlägig. Die Rüge, die Vorinstanz wende Art. 12 BZO rechtsverletzend an, indem sie gestützt auf Art. 12 Abs. 2 BZO auch Abweichungen von Gebäudeprofil und Erscheinung gestatte, ist somit unbegründet.

4.2 Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, dass die Voraussetzungen von Art. 12 Abs. 2 BZO für eine Abweichung vom bisherigen Gebäudeprofil oder Erscheinungsbild nicht erfüllt seien. Diesbezüglich führt sie aus, dass die Wohnnutzung keine neue Zweckbestimmung sei, weil seit Jahrzehnten gegeben. Sie ist zudem der Ansicht, dass das Bauvorhaben das Ortsbild negativ beeinflusse.

4.2.1 Strittig ist vorliegend die Bedeutung des Begriffs "neue Zweckbestimmung". Im Duden wird die Bedeutung von "neu" unter anderem als "seit Kurzem an die Stelle einer anderen Person oder Sache getreten; das Bisherige ersetzend, ablösend; als etwas [noch] nicht Bekanntes gerade erst" umschrieben (siehe <http://www.duden.de/rechtschreibung/neu#Bedeutung5a> [letzter Besuch am 13. Mai 2015]). Die Bedeutung des Adjektivs "neu" lässt vorliegend keine eindeutigen Schlüsse zu. Entscheidende Erkenntnisse für die Auslegung des Begriffs "neue Zweckbestimmung" ergeben sich jedoch aus Sinn und Zweck von Art. 12 BZO. Die Bestimmung dient als Kernzonenvorschrift grundsätzlich dem Erhalt oder der Erweiterung der speziell bezeichneten Gebäude. Der Grund für die Erhaltung der betreffenden Gebäude ergibt sich aus ihrer Bedeutung für das Ortsbild (vgl. Art. 11 BZO). Entsprechend ist auch die Veränderung der betreffenden Gebäude gestützt auf Art. 12 Abs. 2 BZO im Lichte ihrer Bedeutung für das Ortsbild zu sehen. Im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung wird das streitbetreffende Gebäude als "1837 erbautes, langgestrecktes ehem. Fabrikgebäude" erwähnt. Im Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung ist das streitbetreffende Gebäude als Wohngebäude mit Nebennutzung - als Nutzung ist Wohnen und Gewerbe genannt - erfasst. Das Gebäude wird als "dreigeschossiges, langes und schmales Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach, früher Fabrik und versch. Nutzungen" beschrieben. Unter Geschichtliches ist festgehalten: "1820 als Trotthaus mit Speicher erwähnt, 1837 neu erbaut als Fabrikgebäude für Jaquard Weberei

und Wohnung, Klägersche Fabrik, ab 1863 Sekundarschule, ab 1864 auch Turnhalle für Turnverein". Unter Besonderes ist "[b]ekannt als Klägersche Fabrik" erwähnt. Aus den Inventareinträgen ergibt sich, dass das streitbetroffene Gebäude aufgrund seiner Bedeutung als Fabrikbaute inventarisiert wurde und sein Erscheinungsbild auch heute noch von seinem ursprünglichen Zweck als Fabrikbaute geprägt ist. In diesem Sinne bestimmt das streitbetroffene Gebäude denn auch den Charakter des Ortsbildes in besonderem Mass mit, weshalb von der ursprünglichen Zweckbestimmung der Liegenschaft als Fabrikbaute ausgegangen werden darf. Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz - ebenso wie die Beschwerdegegnerin Nr. 2 - die heutige Wohnnutzung als neue Zweckbestimmung im Sinn von Art. 12 Abs. 2 BZO erachtete. Damit liegt einer der in Art. 12 Abs. 2 BZO genannten Gründe für eine Abweichung vom heutigen Zustand vor, weshalb auf die Prüfung von weiteren, die Abweichung rechtfertigenden Gründen verzichtet werden kann.

4.2.2 Das Abweichen vom heutigen Zustand gemäss Art. 12 Abs. 2 BZO setzt weiter voraus, dass das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Vorliegend soll auf der Höhe des Obergeschosses der gegen den privaten Hinterhof gerichteten Südwestfassade des Gebäudes E-Strasse 02 ein 10,6 m langer und 2 m breiter Balkon errichtet werden. Der streitbetroffene Balkon wird seitlich von der E-Strasse her durch den schmalen Durchgang zwischen den Gebäuden E-Strasse 04 und 05 einsehbar sein. Er beeinflusst das Ortsbild - wie die Vorinstanz zutreffend feststellte - folglich nur in beschränktem bzw. untergeordnetem Ausmass. Zudem stellen die transparente bzw. luftige Stahlkonstruktion des Balkons und die mit der Baubewilligung verbundenen Auflagen und Bedingungen sicher, dass das bisherige Profil und Volumen des Baukörpers weiterhin erkennbar bleiben. Diesbezüglich erwog die Beschwerdegegnerin Nr. 3, der Balkon sei zur besseren ortsbaulichen Einpassung nicht bündig mit der Südwestecke des Gebäudes vorzusehen, sondern er sei um einen Meter von der Südwestecke zurückversetzt anzuordnen. Die Balkonbrüstung und eine allfällig erforderliche Balkon-Trennwand seien fragil zu gestalten. Im Sinn dieser Erwägungen wurde die Bewilligung unter den Auflagen und Bedingungen erteilt, dass die revidierten, detaillierten Pläne vor der Baufreigabe zur Genehmigung eingereicht und das Material- und Farbkonzept vor der Ausführung zu bemustern und genehmigen zu lassen seien. Darüber hinaus werden mit der Bewilligung des strittigen Bauvorhabens künftig die Gebäude E-Strasse 02, 05 und 06 um den privaten Hinterhof einen Balkon aufweisen, womit die Situation in dem privaten Hinterhof aufgewertet wird. Damit ist die Schlussfolgerung der Vorinstanz, das Bauvorhaben beeinflusse das Ortsbild nicht nachteilig, nicht zu beanstanden.

4.3 Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, das Bauvorhaben führe nicht zu einer gesamthaft besseren Lösung im Sinn von Art. 12 Abs. 3 BZO. Sie macht geltend, es sei aus Sicht des Ortsbildschutzes, des Gebäudeprofils und der Erscheinung des bestehenden Gebäudes zu beurteilen, ob eine Lösung besser sei. Die Wertsteigerung infolge des Bauvorhabens oder die Verbesserung der Wohnqualität seien im Rahmen von Art. 12 Abs. 3 BZO nicht zu gewichten.

4.3.1 Gemäss Art. 12 Abs. 3 BZO muss die Abweichung zu einer "gesamthaft besseren Lösung" führen. Aus dem Wortlaut der Bestimmung ergibt sich damit gerade keine Einschränkung auf die Aspekte des Ortsbildschutzes, des Gebäudeprofils und der Erscheinung. Weiter ist zu berücksichtigen, dass Art. 12 Abs. 2 BZO Abweichungen von Gebäudeprofil und Erscheinungsbild zulässt (Satz 1) und die Verbesserung des Ortsbildschutzes abdeckt (Satz 2). Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, weshalb die geforderte gesamthaft bessere Lösung ausschliesslich als positive ortsbauliche Gestaltungsvorschrift zu verstehen sein soll. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz wie auch

die Beschwerdegegnerin Nr. 2 das Erfordernis der "gesamthafte besseren Lösung" so verstehen, dass die bessere Lösung auch in anderen als ortsbaulichen Verbesserungen bestehen kann. 4.3.2 Vorliegend ist der streitbetroffene Balkon auf den privaten Hinterhof gerichtet. Er ist von der Strasse seitlich durch den schmalen Durchgang zwischen den Gebäuden E-Strasse 04 und 05 sichtbar. Aufgrund seiner Lage wirkt sich das strittige Bauvorhaben nur in untergeordneter Weise auf das Strassenbild aus. Zudem wird der Blick durch den schmalen Durchgang zwischen den Gebäuden E-Strasse 04 und 05 aufgrund der luftigen Konstruktion nur wenig beeinträchtigt. Der streitbetroffene Balkon wird jedoch vom privaten Hinterhof aus gut sichtbar sein. Diesbezüglich ist jedoch zu berücksichtigen, dass das strittige Bauvorhaben eine Aufwertung des Hinterhofs zur Folge hat, da künftig alle Gebäude um den Hinterhof (E-Strasse 02, 05 und 06) über einen Balkon verfügen werden. Der streitbetroffene Balkon führt insbesondere auch zu einer Harmonisierung zwischen dem Gebäude E-Strasse 02 und dem im Kernzonenplan braun markierten Gebäude E-Strasse 05, dessen Balkone sich zum Zeitpunkt des Augenscheins der Vorinstanz im Bau befanden. Des Weiteren führt der streitbetroffene Balkon zu einer Steigerung des Wohnkomforts und damit zur Sicherstellung von attraktiven Wohnungen in der Kernzone. Damit führt das strittige Bauvorhaben insgesamt zu einer gesamthafte besseren Lösung, womit die Voraussetzung von Art. 12 Abs. 3 BZO ebenfalls erfüllt ist. 4.4 Zusammenfassend sind die Voraussetzungen von Art. 12 Abs. 2 und 3 BZO für ein Abweichen vom heutigen Zustand erfüllt. Die Rüge der Rechtsverletzung und der Willkür bei der Anwendung von Art. 12 BZO ist unbegründet.

E. 5.1

Die Beschwerdeführerin sieht in der geltend gemachten rechtsverletzenden und willkürlichen Anwendung von Art. 12 BZO auch einen Verstoß gegen § 204 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Gemäss dieser Bestimmung hat die Gemeinde in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Die Beschwerdegegnerin Nr. 2 wendet ein, diese Rüge sei unbegründet und neu vorgebracht worden, weshalb darauf nicht einzutreten sei.

E. 5.2

Die Beschwerdeführerin rügte im Rekursverfahren, das Bauvorhaben verstosse gegen die Kernzonen-Vorschriften der BZO. Neu sieht sie in der rechtsverletzenden Anwendung von Art. 12 BZO auch einen Verstoß gegen § 204 PBG. Da die Rüge des Verstosses gegen § 204 PBG eng mit der geltend gemachten rechtsverletzenden Anwendung von Art. 12 BZO verbunden ist und sich nicht auf neue tatsächliche Behauptungen abstützt, kann darauf eingetreten werden.

E. 5.3

Die sogenannte Selbstbindung des Gemeinwesens gemäss § 204 PBG erstreckt sich sowohl auf Schutzobjekte, die in Privateigentum stehen, als auch auf solche, die dem Gemeinwesen gehören, und umfasst stets auch die nähere Umgebung des Schutzobjekts. Daher kann sich der Schutzzumfang nicht nur aus § 203 PBG ergeben, sondern auch aus § 238 Abs. 2 PGB (VGr, 25. Oktober 2006, VB.2005.00368, E. 5.2 mit Hinweisen = RB 2006 Nr. 66). Sodann verlangt die Anwendung von § 204 PBG eine Interessenabwägung, welche die entscheidenden Behörden nach pflichtgemäßem Ermessen vorzunehmen haben (vgl. VGr, 9. März 2011, VB.2010.00577, E. 2.4).

E. 5.4

Mit dem strittigen Bauvorhaben wird eine gesamthafte bessere Lösung im Sinn von Art. 12 Abs. 3 BZO erreicht (vorher E. 4.3.2). Zudem erwog die Beschwerdegegnerin Nr. 3, der Balkon sei zur besseren ortsbaulichen Einordnung einen Meter von der Südwestecke zurückversetzt anzuordnen und fragil zu gestalten. Die Baubewilligung wurde unter den entsprechenden Auflagen und Bedingungen erteilt. Ein überwiegendes öffentliches Interesse am ungeschmäleren Erhalt der vorliegend betroffenen Schutzobjekte ist nicht dargetan. Die Entscheidung der Baubehörde bewegt sich unter diesen Umständen ohne Weiteres im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens. Einen Verstoß gegen § 238 Abs. 2 PBG ist nicht ersichtlich. Die Rüge der Verletzung von § 204 PBG ist deshalb unbegründet.

E. 6

Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführer in aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht der Beschwerdeführerin aufgrund von § 17 Abs. 2 VRG nicht zu. Die Voraussetzungen für eine Entschädigung der Gemeinde und der Baudirektion Kanton Zürich sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt (vgl. Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 47 ff. und 50 ff. mit Hinweisen).

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