

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00524 vom 2. März 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-03-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00524

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00524 du 2 mars 2017

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00524 del 2 marzo 2017

Regeste

Aufhebung Baubewilligung | Auslegung einer BZO-Bestimmung der Gemeinde Weiningen zum Um- und Wiederaufbau von rotmarkierten Kernzonenbauten Die grammatikalische, systematische, historische und teleologische Auslegungsmethoden ergeben, dass der lokale Gesetzgeber mit Art. 17 Abs. 2 i.V.m. Art. 4 BZO bloss Abweichungen von der Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung, nicht aber vom Gebäudekubus ermöglichen wollte. Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2016.00524 Urteil der 1. Kammer vom 2. März 2017 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiber Martin Tanner. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen 1.1 D, 1.2 E, 2.1 F, 2.2 G, alle vertreten durch RA H, Beschwerdegegnerschaft, und 1. Gemeinderat Weiningen, 2. Baudirektion Kanton Zürich, Mitbeteiligte, betreffend Aufhebung Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Gemeinderat Weiningen erteilte mit Beschluss vom 30. Juni 2014 A und B die Bewilligung für den Ersatzneubau eines Dreifamilienhauses auf ihrem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der I-Strasse 02 in 8104 Weiningen. Zuvor hatte die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 16. Juni 2014 A und B die ortsbildschutzrechtliche Bewilligung für das Bauvorhaben erteilt. Der kommunale Beschluss und die kantonale Verfügung wurden dem Ehepaar A/B im koordinierten Verfahren eröffnet. II. Am 5. August 2014 rekurierten die Nachbarn D und E sowie F und G an das Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung der beiden baurechtlichen Entscheide. Das Baurekursgericht hiess ihr Rechtsmittel gut und hob mit Entscheid vom 20. März 2015 den Beschluss des Gemeinderats Weiningen sowie die Verfügung der Baudirektion auf. III. Mit Eingabe vom 6. Mai 2015 führten A und B gegen den Rekursentscheid vom 20. März 2015 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Ebenfalls Beschwerde führte am 4. Mai 2015 die Baudirektion des Kantons Zürich. Mit Urteil 5. November 2015 vereinigte das Verwaltungsgericht die beiden Verfahren VB.2015.00261 und VB.2015.00271. Es hiess die Beschwerden teilweise gut, hob den Entscheid des Baurekursgerichts vom 20. März 2015 auf und wies die Sache im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurück. IV. Mit Entscheid vom 8. Juli 2016 hiess das Baurekursgericht den Rekurs von E und D sowie G und F teilweise gut. Es hob den Beschluss des Gemeinderates Weiningen vom 30. Juni 2014 und die Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 16. Juni 2014 auf. V. Dagegen führten am 9. September 2016 A und B Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie stellten folgende Anträge: "1. Der Entscheid des

Baurekursgerichts sei aufzuheben. 2. Die vom Gemeinderat Weiningen mit Beschluss vom 30. Juni 2014 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 16. Juni 2014 erteilte Baubewilligung sei zu bestätigen.

E. 3

Eventuell sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an das Baurekursgericht zurückzuweisen. 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge für das Verfahren vor Baurekursgericht und das vorliegende Beschwerdeverfahren zulasten der Beschwerdegegner." Der Gemeinderat Weiningen verzichtete am 22. September 2016 auf eine Mitbeantwortung der Beschwerde. Das Baurekursgericht beantragte am 23. September 2016, die Beschwerde abzuweisen. Die Baudirektion des Kantons Zürich liess sich nicht vernehmen. D und E sowie F und G stellten am 13. Oktober 2016 den Antrag, die Beschwerde abzuweisen; A sowie B seien zur Übernahme der Gerichtskosten und zur Zahlung einer Parteientschädigung zuzüglich Mehrwertsteuer zu verpflichten. Am 7. November 2016 reichten A und B eine Replik ein. Die Duplik von D und E sowie F und G datiert vom 21. November 2016. Dazu liessen sich A und B am 23. Dezember 2016 vernehmen. Die Kammer erwägt: 1. Der Bauherrschaft gehört die an der I-Strasse 02 in Weiningen gelegene Parzelle Kat.-Nr. 01. Diese ist ca. 70 Meter lang und ca. 10 bis 15 Meter breit. Sie ist mit einer ca. 14 Meter langen und ca. 16 Meter breiten Scheune überbaut. Auf den benachbarten beiden Grundstücken steht ebenfalls je ein landwirtschaftliches Ökonomiegebäude. Alle drei Gebäude sind mit Steildächern bedeckt, deren unterschiedlich hohen Firste parallel zur I-Strasse verlaufen. Die Gebäude befinden sich im Perimeter des inventarisierten Ortsbildes von kantonaler Bedeutung und liegen gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Kernzone. Die Bauherrschaft möchte ihre Scheune abbrechen und auf dem Grundstück ein Dreifamilienhaus samt Tiefgarage errichten. Der First dieses Neubaus soll ca. 4 Meter höher liegen als derjenige des abzubrechenden Gebäudes. Die Traufe soll ostseitig um ca. 1 Meter und westseitig um ca. 3,5 Meter angehoben werden. 2. 2.1 Die Vorinstanz verneinte die Zulässigkeit des Bauvorhabens im Wesentlichen mit der Begründung, das Gebäudeprofil des Neubauprojektes weiche zu stark von demjenigen der bestehenden Baute ab. Damit werde die Pflicht zur Profilerhaltung missachtet und der Ortsbildschutz in der Kernzone von Weiningen grundlegend infrage gestellt. 2.2 Die Beschwerdeführer machen geltend, das Planungsbüro habe im erläuternden Bericht zu den revidierten Kernzonenvorschriften festgehalten, die Revision beruhe auf der Grundhaltung "mehr beurteilen, weniger messen". Statt mit detaillierten Kernzonenvorschriften solle vermehrt mit einer Zielumschreibung und wenigen Grundmassen gearbeitet werden. Angestrebt werde im Weiteren eine Lockerung der Vorschriften für Ersatz- und Neubauten. Die Firsthöhe der Ersatzbaute sei im Vorfeld der Bewilligungserteilung intensiv diskutiert worden. Die Bauherrschaft habe dem Anliegen des Gemeinderates und der Baudirektion, der neue First müsse höhenmässig zwischen den Firsten der beiden anschliessenden Nachbargebäude liegen, Rechnung getragen. Die Firsthöhe folge damit dem natürlichen Verlauf des Terrains, das von Süden nach Norden ansteige. Es habe offensichtlich nicht dem Willen des Gesetzgebers entsprochen, mit Art. 16 Abs. 2 BZO nur noch weitergehende Abweichungen bezüglich Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung, nicht hingegen bezüglich Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild zu ermöglichen. Der erweiterte Grundsatzartikel stelle klar, dass weniger die Einhaltung der Detailgestaltungsvorschriften, sondern vielmehr die Wirkung als Ganzes im Vordergrund stehe. Das im Jahr 1910 erstellte Gebäude sei vielfach verändert worden und mithin nicht Ausdruck und Resultat einer

besonders guten und beizubehaltenden Gestaltung, sondern vielmehr das Ergebnis der in den 1940er- und 1950er-Jahren realisierten westseitigen Anbauten.

E. 3.1

Bei der abzubrechenden Scheune handelt es sich um ein im Kernzonenplan rot markiertes Gebäude. Art. 4 BZO hält in Bezug auf solche Bauten Folgendes fest: " Die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild um- oder wiederaufgebaut werden. Untergeordnete Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt." Verglichen mit der bestehenden Baute soll der First des Neubaus wie eingangs erwähnt um ca. 4 Meter und die Traufen um ca. 1 respektive 3,5 Meter angehoben werden. Die damit einhergehende Gebäudevolumenvergrößerung kann nicht mehr als untergeordnete Abweichung qualifiziert werden. Folglich kann das Projekt nicht gestützt auf Art. 4 BZO bewilligt werden.

E. 3.2

Damit bleibt zu prüfen, ob die Baubewilligung aufgrund von Art. 17 Abs. 2 BZO erteilt werden kann. Vorab kann diesbezüglich vollumfänglich auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Art. 17 Abs. 2 BZO lautet wie folgt: " Die Baubehörde kann gestützt auf ein Fachgutachten bei besonders guten Projekten in zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, begründete Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 4, 12, 13, 14 und 15 BZO bewilligen." Nach dem klaren Wortlaut dieser Norm darf einzig von der Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung abgewichen werden. Demgegenüber bietet Art. 17 Abs. 2 BZO keine Grundlage, um sich zusätzlich auch über die bestehenden Gebäudeprofile hinwegzusetzen. Hätte der lokale Gesetzgeber dies gewollt, hätte er in Art. 17 Abs. 2 BZO eine entsprechende Anordnung treffen und die Norm entsprechend weiter fassen müssen.

E. 3.3

In systematischer Hinsicht ist zu beachten, dass Art. 17 Abs. 2 BZO nicht nur auf Art. 4 BZO, sondern auch auf die Art. 12–15 BZO verweist. Diese vier Normen befassen sich alle mit dem Erscheinungsbild der Kernzonenbauten, wie bereits ihre Marginalien zeigen: Fassadengestaltung (Art. 12 BZO), Dachgestaltung (Art. 13 BZO), Querhaus (Art. 14 BZO) und Umgebungsgestaltung (Art. 15 BZO). Unter diesen Umständen ist es kein Zufall, dass Art. 17 Abs. 2 BZO bloss von der Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung dispensiert.

E. 3.4

Was das historische Auslegungselement betrifft, ist Folgendes zu beachten: Das private Raumplanungsbüro J AG verfasste zur Teilrevision der Nutzungsplanung einen erläuternden Bericht. Darin heisst es zwar, dass die Kernzonenvorschriften unter anderem auf folgender Grundhaltung aufbauen würden: "Mehr beurteilen, weniger messen" sowie "Lockerung der Vorschriften für Ersatz- und Neubauten". Diese Grundsätze sind nicht als Auslegungsregeln zu verstehen. Nähme man dies an, verlören sämtliche materiell-rechtlichen Normen der Bauordnung ihre Steuerungswirkung. Vielmehr dokumentieren diese Grundsätze bloss, von welchen Überlegungen sich das

Raumplanungsbüro beim Ausarbeiten der Revisionsvorlage lenken liess. Zu Art. 17 Abs. 2 BZO äussert sich der erläuternde Bericht nicht näher, sondern beschränkt sich darauf, den Wortlaut dieser Bestimmung wiederzugeben. Dies stützt die Annahme, dass diese Bestimmung lediglich Abweichungen von der Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gestattet und nicht als allgemeine Ausnahmebestimmung zu verstehen ist. Weitere Anhaltspunkte, die auf den Willen des historischen Gesetzgebers schliessen liessen, sind nicht ersichtlich.

E. 3.5

Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen (§ 50 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975). Die Bau- und Zonenordnung von Weiningen unterscheidet zwischen weiss, grau und rot markierten Gebäuden (Art. 4–6 BZO). Dabei soll den roten Gebäuden der höchste planungsrechtliche Schutz zukommen. Die von der Bauherrschaft geforderte extensive Auslegung von Art. 17 Abs. 2 BZO würde diesen qualifizierten Schutz unterlaufen. Es sprechen mit anderen Worten neben grammatikalischen, systematischen und historischen auch teleologische Überlegungen gegen die Auffassung der Bauherrschaft.

E. 4

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 5

Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss den Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftung je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen nicht zu; hingegen ist eine solche Entschädigung antragsgemäss der obsiegenden privaten Beschwerdegegnerschaft 1.1, 1.2, 2.1 und 2.2 zuzusprechen, wobei die beiden Beschwerdeführenden solidarisch haften (§ 17 Abs. 2 f. VRG). Als angemessen erscheint eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'800.- (zuzügl. Mehrwertsteuer). Sodann hat die Mitbeteiligte 1 als lokale Baubehörde im Streit zwischen privaten Parteien praxisgemäss keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Plüss, § 17 N. 93 ff.). Dies gilt auch für die Mitbeteiligte 2, welche im vorliegenden Verfahren keine Anträge gestellt hat.

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