

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00586 vom 10. Juli 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-07-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00586

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00586 du 10 juillet 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00586 del 10 luglio 2013

Regeste

Baubewilligung | Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung für Rollläden/Rollladenkästen. Einordnung. Bestandesschutz. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter - hier der Kernzone Altstadt - gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird (E. 3). Vom Grundsatz her müssen sich selbst Bauten, die von keinem bestehenden Gebäude aus wahrnehmbar sind, in ihre bauliche Umgebung einordnen, was vorliegend zu verneinen ist. Die Rollladenkästen ragen nördlich überdies in den Luftraum des Nachbargrundstückes hinein, weshalb der Beschwerdeführer auch seine Berechtigung hierzu nachweisen müsste (E. 4.2). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist das Recht der Baubehörde, die Beseitigung baurechtswidriger Bauten und Anlagen anzuordnen, grundsätzlich auf 30 Jahre beschränkt (E. 4.4.1). Die neue Gestaltung wirkt sich gegenüber der bisherigen jedoch erheblich störender auf das Fassaden- und Ortsbild aus und fällt damit nicht mehr unter den Bestandesschutz (E. 4.4.2). Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands muss verhältnismässig sein. Grundsätzlich kann sich auch die bösgläubig handelnde Bauherrschaft auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz berufen, sie muss aber in Kauf nehmen, dass die ihr allenfalls entstehenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigt werden (E. 5.1). Vorliegend überwiegt das öffentliche Interesse an der Rechtsgleichheit und der Anwendung der Gestaltungs- und Einordnungsvorschriften in der Kernzone des geschützten Ortsbildes (E. 5.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Da die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

In Zusammenhang mit den Rollläden an den drei nordseitig liegenden Fenstern beantragt der Beschwerdeführer, es sei ein Augenschein durchzuführen. Bei den Akten findet sich das Protokoll des vorinstanzlichen Augenscheins. Darin enthalten sind Fotos der streitbetroffenen Liegenschaft und insbesondere Nahaufnahmen der Fenster und Rollläden. Von den vorliegend noch strittigen je drei west- und nordseitigen Rollläden im Obergeschoss zeigen diese aber nur die drei westseitigen; eine Aufnahme der nördlichen Fassade fehlt. Hingegen befindet sich eine solche unter den anlässlich des Augenscheins

von der Vertreterin der Beschwerdegegnerin eingereichten Fotos. Schliesslich reichten der Beschwerdeführer mit seiner Beschwerde eine weitere Fotografie der nordseitigen Fenster ein und die Beschwerdegegnerin mit ihrer Beschwerdeantwort weitere solche ein. Aus diesen Aktenstücken sowie der Gesamtheit der übrigen Akten ergibt sich der massgebliche Sachverhalt mit hinreichender Deutlichkeit, sodass auf die Durchführung des beantragten Augenscheins verzichtet werden kann (vgl. BGr, 8. November 2010, 1C_192/2010, E. 3.3; BGr, 10. August 2010, 1C_512/2009, E. 2.3; VGr, 23. Oktober 2014, VB.2014.00290, E. 2.1).

E. 3

Das betroffene Gebäude liegt in der Kernzone Altstadt der Stadt Zürich und ist im kommunalen Inventar der Denkmalpflege verzeichnet. Die Altstadt Zürich stellt ein Ortsbild kantonaler Bedeutung dar. Die Vorschriften über die Kernzone bezwecken die Wahrung des Gebietscharakters durch Pflege der bestehenden Bau- und Grünsubstanz und deren angepasste Ergänzung durch Bauten und Anlagen (Art. 25 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 [BZO]). Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird (Art. 43 BZO, vgl. § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). In der Kernzone Altstadt kennzeichnen hohes Alter und kleinmassstäbliche Baustruktur die Architektur (Art. 44 BZO).

E. 4.1

Die Beschwerdegegnerin kam zum Schluss, die eingebauten Rollläden und -kästen entsprächen diesen erhöhten Gestaltungs- und Einordnungserfordernissen nicht und seien deshalb nicht bewilligungsfähig. Die Vorinstanz hat sich mit der Einordnungsfrage eingehend auseinandergesetzt. Sie gelangte zu Recht zum Schluss, dass die Kästen unter den Fensterstürzen gut sichtbar sind und gedungen in Erscheinung träten, sie den oberen Teil der Fassadenöffnungen verdeckten und die Fenstergewände optisch zerschnitten. Der Beschwerdeführer wendet dagegen substantiiert lediglich ein, dies träfe für die nordseitigen Rollläden nicht zu. Die nordseitigen Rollladenkästen sind in der Tat nicht unter den Fensterstürzen angebracht, sondern sind über dem Fenstersturz auf die Fassade montiert. In solcher Ausführung wirken sie aber umso stärker als aufgesetzte Fremdkörper, die keinen Bezug zur Fassadengestaltung aufweisen.

E. 4.2

Bezüglich der nordseitigen Rollläden macht der Beschwerdeführer geltend, diese seien von der C-Gasse aus praktisch nicht sichtbar und hätten keinen Einfluss auf das Ortsbild. Vom Grundsatz her müssen sich selbst Bauten, die von keinem bestehenden Gebäude aus wahrnehmbar sind, in ihre bauliche Umgebung einordnen (VGr, 12. Oktober 2011, VB.2011.00417, E. 3.4.2 mit Hinweisen). Gerade in der Altstadt sind quer zur Strasse verlaufende Fassaden bedingt durch die engen Gassen meistens für Passanten und Passantinnen nur teilweise einsehbar. Vorliegend kommt hinzu, dass die strittigen Rollladenkästen von den Nachbarliegenschaften aus sehr gut sichtbar sind. Der Umstand, dass die nordseitigen Rollladenkästen von Passanten auf der C-Gasse nur zum Teil sichtbar sind, führt daher nicht dazu, dass ihre Gestaltung von den in der Kernzone erhöhten Anforderungen ausgenommen werden könnte. Die Rollladenkästen ragen nördlich überdies in den Luftraum des Nachbargrundstückes hinein, weshalb der Beschwerdeführer auch

seine Berechtigung hierzu nachweisen müsste (§ 310 Abs. 3 PBG).

E. 4.3

Damit wurden die Rollladenkästen zu Recht wegen fehlender guter Einordnung nicht bewilligt.

E. 4.4

In Bezug auf die westseitigen Rollläden und -kästen im oberen Geschoss macht der Beschwerdeführer geltend, solche seien schon seit mehr als 30 Jahren vorhanden gewesen und genossen deshalb Bestandesschutz.

E. 4.4.1

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist das Recht der Baubehörde, die Beseitigung baurechtswidriger Bauten und Anlagen anzuordnen, grundsätzlich auf 30 Jahre beschränkt (BGE 107 Ia 123 E. 1; BGE 136 II 359 E. 8.3). Eine Baubewilligung kann also nach 30 Jahren ersessen werden: Der Grundeigentümer ersitzt damit das Recht, den Zustand des Gebäudes beizubehalten. Die Verwirkungsfrist läuft ab der Fertigstellung des Gebäudes oder des streitigen Gebäudeteils (BGE 107 Ia 121 E. 1.b). Die Beweislast für den 30-jährigen Bestand einer Baute trägt der Grundeigentümer (VGr, 30. Juni 2015, VB.2014.00649, E. 5.2).

E. 4.4.2

Vorliegend bestanden die Rollläden auf der Westseite schon seit geraumer Zeit. Aus zwei Schreiben des damaligen Generalunternehmers von 1976 geht hervor, dass schon damals Einbaurolläden vorgesehen waren. Wie diese dann ausgeführt worden sind, insbesondere ob die Kästen schon damals aussen unter dem Fenstersturz angebracht worden waren und wie diese in Erscheinung traten, lässt sich aber diesen Schreiben nicht entnehmen. Der Beschwerdeführer macht geltend, die strittigen Ersatzrollläden seien am identischen Ort und auf dieselbe Weise wie diejenigen aus dem Jahre 1976/1977 installiert worden. Schon die damalige Situation habe sich bei diesen Fenstern identisch mit dem heutigen Zustand präsentiert. Demgegenüber weist die Beschwerdegegnerin darauf hin, dass die Rollladenkästen in der neuen Ausführung nicht mehr versteckt in einer Nische untergebracht seien. Die neuen Rollladenpanzer seien nicht mehr vollständig vom Holzbrett abgedeckt, was als störender Eingriff in die Fassade und das Ortsbild zu werten sei. Dem Beschwerdeführer ist dahingehend zuzustimmen, dass Rollläden mit aussenliegenden Kästen an der Westfassade des oberen Geschosses schon vorhanden waren. In diesem Sinne liegt keine grundlegend neue Ausführung der Rollläden vor. Hingegen zeigt der Vergleich des Fassadenbildes vor und nach der Erneuerung, dass sich die Rollladenkästen in ihrer Erscheinung und Dimensionierung unterscheiden. Zwar befinden sich beide aussen zwischen den oberen Fenstergehungen. Die alten Kästen reichten aber vorne nicht bis zur Fassade und lagen horizontal betrachtet gänzlich hinter der vertikalen Holzabdeckung. Die neuen Kästen sind demgegenüber vorne bündig mit der Fassade und ihr unterster Punkt liegt klar unter der (unveränderten) Holzabdeckung. Aufgrund ihrer Höhe und Tiefe treten sie deutlicher in Erscheinung als in der bisherigen Ausführung. Diese neue Gestaltung wirkt sich gegenüber der bisherigen erheblich störender auf das Fassaden- und Ortsbild aus und fällt damit nicht mehr unter den Bestandesschutz. Angesichts des gut dokumentierten Zustandes der westseitigen Rollläden vor und nach der Erneuerung und der sichtbaren Unterschiede ist nicht erkennbar, was die offerierte Zeugenbefragung des Architekten sowie des Projektleiters und des Monteurs der Rollläden an diesem Beweisergebnis noch ändern

könnte. Es steht zweifelsfrei fest, dass die Rollladenkästen verändert worden sind, und es kann ausgeschlossen werden, dass bezüglich dieser drei Fenster lediglich neue Rollläden in die bestehenden Kästen montiert worden sind, ohne diese zu verändern. Auf diese Zeugeneinvernahmen ist daher zu verzichten. Da die neue Gestaltung der Rollladenkästen nicht mehr von der Bestandesgarantie erfasst ist, kann auch offengelassen werden, ob der Bestandesschutz für die bisherigen Rollläden nicht schon allein durch ihren Ersatz ohnehin weggefallen ist.

E. 5.1

Nach § 341 PBG hat die zuständige Behörde ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands muss verhältnismässig sein (Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]; BGr, 26. April 2010, 1C_397/2009, E. 4.1). Dies ist nach ständiger Rechtsprechung dann nicht der Fall, wenn die Abweichung vom gesetzmässigen Zustand gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 132 II 21 E. 6; VGr, 12. März 2008, VB.2007.00383, E. 7 ff. und VGr, 4. April 2012, VB.2011.00565, E. 6 ff. auch zum Folgenden). Grundsätzlich kann sich auch die bösgläubig handelnde Bauherrschaft auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz berufen. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands aus grundsätzlichen Überlegungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, erhöhtes Gewicht beigemessen und die der Bauherrschaft allenfalls entstehenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigt werden (BGE 132 II 21 E. 6.4; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 485).

E. 5.2

Das öffentliche Interesse besteht vorliegend in der Anwendung der Gestaltungs- und Einordnungsvorschriften in der Kernzone eines geschützten Ortsbildes. Dieses Interesse ist als gross zu bezeichnen. Die verlangte Entfernung der montierten Rollläden samt -kästen ist geeignet, dieses Ziel zu erreichen. Ein milderer Mittel ist nicht ersichtlich: Die vom Beschwerdeführer vorgeschlagene farbliche Anpassung der westseitigen Kästen oder eine Verlängerung der Holzabdeckung sind untauglich. Ersteres änderte nichts an der störenden Dimensionierung der Kästen und eine Vergrösserung der Holzabdeckung führte zu einer neuen, verzerrten Proportionierung des Fassadenbildes. Die für den Umbau erteilte Baubewilligung vom 25. September 2013 umfasste den Einbau oder Ersatz der Rollläden nicht, sondern wies darauf hin, dass auch bloss Änderungen der Fassaden bezüglich Materialwahl, Bearbeitung und Farbgebung eine baurechtliche Bewilligung benötigten. Damit musste dem Beschwerdeführer klar sein, dass die montierten Rollläden bewilligungspflichtig und sicherlich nicht ohne Weiteres bewilligungsfähig waren. Die Kosten für den Ausbau der sechs Rollläden und ihren allfälligen Ersatz durch eine zulässige Lösung sind auch im Vergleich zu den gesamten Umbaukosten nicht übermässig hoch und führen angesichts dieser Umstände nicht zur Unverhältnismässigkeit der Anordnung, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen.

E. 5.3

Ein Verstoß gegen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit liegt nach dem Gesagten nicht vor. Die streitbetroffenen Bauteile sind auf eigene Kosten zurückzubauen. Die angesetzte

Beseitigungsfrist von drei Monaten entspricht der Zeitspanne, welche sich in der Praxis herausgebildet hat und üblicherweise für vergleichbare Rückbauten angeordnet wird (vgl. z. B. VGr, 10. Juli 2013, VB.2012.00015, E. 9.1; 4. Oktober 2012, VB.2012.00389, E. 5 = BEZ 2012 Nr. 57).

E. 6

Damit erweisen sich die strittigen Rollläden samt -kasten als nicht bewilligungsfähig und sie fallen auch nicht unter die Besitzstandsgarantie. Die Anordnung, sie zu entfernen, ist verhältnismässig. Dies führt zur vollständigen Abweisung der Beschwerde.

E. 7

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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