

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00763 vom 23. März 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-03-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00763

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00763 du 23 mars 2017

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00763 del 23 marzo 2017

Regeste

Baubewilligung | Plakatwerbeträger; gute Einordnung; Kognition des Baurekursgerichts. Das Baurekursgericht ist gemäss der seit 2013 geltenden Praxis des Verwaltungsgerichts berechtigt und verpflichtet, kommunale Einordnungsentscheide auf ihre Angemessenheit hin zu überprüfen. Es muss dabei die von der Baubehörde angeführten Entscheidungsgründe gebührend berücksichtigen und sich mit den Kriterien auseinandersetzen, welche von der Behörde im Rahmen der ortsbezogenen Konkretisierung der Einordnungsvorschrift entwickelt wurden (E. 3.2). Die Vorinstanz hat sich mit den massgebenden Argumenten der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt und aus dem Rekursentscheid geht mit hinreichender Deutlichkeit hervor, weshalb sie die gestalterische Einschätzung der Beschwerdeführerin nicht teilt. Das Baurekursgericht hat damit seine Pflicht zur gebührenden Berücksichtigung der kommunalen Entscheidungsgründe erfüllt (E. 3.4.4). Die Drittwahrnehmung des auf der gegenüberliegenden Strassenseite liegenden Schutzobjektes wird durch die geplanten Plakatwerbeträger nicht - über das allenfalls bereits bestehende Mass hinaus - beeinträchtigt. Somit erweist sich die Einschätzung der Vorinstanz, dass sich die Werbeträger gut in die Umgebung einordnen würden, als rechtmässig (E. 4.3 und 4.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 2

in Verbindung mit § 203 Abs. 1 lit. c PBG). Da die Vorinstanz bereits aufgrund des Schutzobjektes D-Strasse 03/04 zum Schluss kam, dass vorliegend § 238 Abs. 2 PBG zu Anwendung komme und sie überdies auch die Einordnung des Bauvorhabens in die weitere bauliche Umgebung prüfte, ist es nicht zu beanstanden, dass sie zum Ortsbildinventar selbst keine Ausführungen gemacht hat. Weiter bringt die Beschwerdeführerin vor, die Vorinstanz habe ihren Einwand, die vorgesehenen Plakatwerbbestellen seien zu gross und zu zahlreich, nicht geprüft. Auch dieser Einwand zielt ins Leere: Zum einen führte die Vorinstanz in ihrem Entscheid ausdrücklich aus, dass die Plakatträger in ihrer Grösse angepasst wirkten. Da die Vorinstanz zudem der Ansicht war, dass sich die Plakatstellen in der von der Bauherrschaft beantragten Zahl gut in die Umgebung einordnen würden und der Rekurs damit gutzuheissen war, gab es für sie gar keinen Grund zu prüfen, ob die Plakatstellen auch in geringerer Zahl bewilligungsfähig wären. 3.4.4 Insgesamt zeigt sich, dass sich die Vorinstanz mit den massgebenden Argumenten der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt hat und aus dem Rekursentscheid mit hinreichender Deutlichkeit hervorgeht, weshalb die Vorinstanz die gestalterische Einschätzung der Beschwerdeführerin nicht teilt (vgl. VGr, 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.3). Die Vorinstanz hat damit ihre Pflicht, die kommunalen Entscheidungsgründe gebührend zu berücksichtigen, erfüllt. Damit ist auch gesagt,

dass der Ansicht der Beschwerdeführerin, es liege eine Ermessensüberschreitung durch die Vorinstanz vor, da diese trotz einer vertretbaren ästhetischen Würdigung durch die Baubehörde einen eigenen Ermessensentscheid gefällt habe, nicht gefolgt werden kann. Dies entspricht vielmehr der nunmehr überholten früheren Rechtsprechung zur Kognition des Baurekursgerichts.

E. 4.1

Anders als die Beschwerdeführerin hat die Vorinstanz dem Bauvorhaben eine gute Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG zugesprochen. Es ist nun zu prüfen, ob sich dieser Rekursentscheid als rechtmässig erweist.

E. 4.2

Zwischen den Parteien ist zunächst strittig, ob das Bauvorhaben den erhöhten Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG genügen muss. Aus den in den Akten liegenden Fotografien wird ersichtlich, dass die Plakatwerbeträger und das Schutzobjekt D-Strasse 03/04 für einen neutralen Beobachter sowohl von der D-Strasse als auch von der E-Strasse aus zusammen wahrgenommen und damit im Zusammenhang miteinander gesehen werden (vgl. BGr, 28. Oktober 2012, 1P.280/2002, E. 3.1). Dies geht über einen blossen – grundsätzlich nicht ausreichenden – Sichtkontakt hinaus, weshalb entgegen der Beschwerdegegnerin ein optischer Bezug zwischen den Plakatwerbeträgern und dem Schutzobjekt D-Strasse 03/04 zu bejahen ist. Damit muss das Bauvorhaben auf dieses Schutzobjekt besondere Rücksicht nehmen (§ 238 Abs. 2 PBG).

E. 4.3

Das Bauvorhaben erfüllt die in § 238 Abs. 2 PBG umschriebenen Voraussetzungen. Es kann diesbezüglich grundsätzlich auf die Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden. Bei der Beurteilung, ob sich eine Baute gut im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG einordnet ist wie bei Abs. 1 der genannten Bestimmung die Gesamtwirkung massgeblich. Dabei kommt es nicht darauf an, welchen Eindruck die geplante Baute auf den beim Schutzobjekt stehenden Betrachter hinterlässt (VGr, 26. September 2012, VB.2012.00374, E. 8). Ausschlaggebend ist vielmehr, dass die Wahrnehmung des Schutzobjekts von Drittstandorten aus durch die neu zu erstellende Baute nicht beeinträchtigt wird (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.1; VGr, 14. Juni 2006, VB.2006.00107, E. 6.2). Auf dem Standortgrundstück Kat.-Nr. 01 befindet sich ein modernes Mehrfamilienhaus mit Flachdach. Die Plakatwerbeträger sollen vor einer zwischen diesem Gebäude und der D-Strasse befindlichen Hecke direkt neben einer Bushaltestelle zu stehen kommen. Da es sich bei der Standortliegenschaft um ein grösseres, vierstöckiges Mehrfamilienhaus handelt und sich die Plakatträger in ihrer Höhe überdies an der dahinterliegenden Hecke orientieren, können sowohl Grösse als auch Anzahl ohne Weiteres als angepasst bezeichnet werden. Zudem würden die Plakatwerbeträger, die Standortliegenschaft in zeitgemässer Architektur sowie die davorliegende Bushaltestelle (mit den entsprechenden Beschilderungen) als eine in sich stimmige Einheit wahrgenommen werden. Dass sich die Plakatwerbeträger gut in den modernen Hintergrund eingliedern würden, wird auch von der Beschwerdeführerin grundsätzlich nicht bestritten. Diese bringt jedoch vor, der bislang ländliche Standort erhalte durch die Plakatwerbeträger ein beinahe urbanes Flair. Soweit die Beschwerdeführerin damit geltend machen möchte, dass das inventarisierte "Ortsbild Kernzone Dorf" durch das Bauvorhaben beeinträchtigt würde, ist Folgendes auszuführen: Der Beschwerdeführerin ist insofern zuzustimmen, dass sich die Gegend östlich der

D-Strasse durch relativ ausgeprägte Grünflächen und eine traditionellere Architektur auszeichnet. Allerdings bildet die Kantonsstrasse D-Strasse hierbei eine Zäsur. So finden sich bereits an der D-Strasse selber verschiedene modernere bauliche Elemente. Als Beispiele seien etwa der vor der D-Strasse 04 freistehende Schriftzug "POLIZEI", der südlich der Standortliegenschaft gelegene Verkehrskreisel sowie ein am F-Strasse 06 gegenüber der D-Strasse 07 gelegener moderner Neubau genannt. Spätestens ab der in westlicher Richtung parallel zur D-Strasse verlaufenden G-Strasse dominieren dann moderne Mehrfamilienhäuser das Ortsbild. Somit ist es gut nachvollziehbar, dass die Vorinstanz die bauliche Umgebung, welche sich grösstenteils im Perimeter des "Ortsbildinventars Kernzone Dorf" befindet, als sehr heterogen bezeichnet hat. Eine Beeinträchtigung des zwar geschützten jedoch bereits heute uneinheitlichen "Ortsbildes Kernzone Dorf" durch das vorliegende Bauvorhaben scheint folglich ausgeschlossen. Im Übrigen führt insbesondere die Standortliegenschaft dazu, dass die fragliche Umgebung schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt über das "urbane Flair" verfügt, welches die Beschwerdeführerin mit der vorliegenden Beschwerde zu verhindern versucht. Die Beschwerdeführerin bringt weiter vor, die Plakatwerbeträger würden visuell sehr deutlich und in störender Weise mit dem Schutzobjekt D-Strasse 03/04 zusammen wahrgenommen und würden ausserdem in einen unerwünschten Kontrast zu diesem treten. Auch diese Ausführungen vermögen nicht zu überzeugen. Der Kontrast zwischen dem modernen Neubau an der Standortliegenschaft mit der sich davor befindenden Bushaltestelle auf der einen und dem Schutzobjekt D-Strasse 03/04 auf der anderen Seite ist bereits vorhanden und die Wahrnehmung des Schutzobjektes wird schon zum jetzigen Zeitpunkt durch ebendiesen Gegensatz (mit-)geprägt. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Drittwahrnehmung des Schutzobjektes durch die geplanten Plakatwerbeträger – über das allenfalls bereits bestehende Mass hinaus – beeinträchtigt würde. Dies muss umso mehr für die räumlich noch weiter entfernten Inventarobjekte E-Strasse 08 und 09 gelten. Entgegen der Beschwerdeführerin ist denn die Wirkung der beiden geplanten Plakatwerbetafeln durchaus vergleichbar mit derjenigen eines mehrstöckigen, modernen Mehrfamilienhauses.

E. 4.4

Somit ergibt sich, dass die Beurteilung der Einordnung durch die Vorinstanz rechtmässig war.

E. 5

Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerdeschrift erstmals geltend, die Gemeinde Küsnacht folge bei Baubewilligungen im Perimeter des "Ortsbildinventars Kernzone Dorf" seit 20 Jahren dem sich im (nicht festgesetzten) "Plakatierungskonzept für Fremdreklamen für die Gemeinde Küsnacht" verankerten Grundsatz, wonach schutzwürdige Ortsbilder grundsätzlich als Ausschlussgebiete für Fremdreklamen gelten würden. Dieses Vorbringen findet sich weder im baurechtlichen Entscheid noch in der Rekursantwort der Beschwerdeführerin, weshalb es im Beschwerdeverfahren unbeachtlich bleiben muss (§ 52 Abs. 2 VRG). Es ist jedoch anzumerken, dass die Beschwerdeführerin aus dem Plakatierungskonzept bzw. der diesem entsprechenden kommunalen Praxis vorliegend ohnehin nichts zu ihren Gunsten ableiten könnte, da ein solches Plakatierungskonzept die Baubehörde nicht von einer Einzelfallbeurteilung entbindet (VGr, 19. November 2015, VB.2015.00532, E. 3.2). Aufgrund dessen wäre auch die von der Beschwerdeführerin befürchtete "starke, unerwünschte präjudizielle Wirkung" der Baubewilligung an der D-Strasse 02 gering: Die Beschwerdeführerin käme im Falle von weiteren Baugesuchen

unabhängig vom vorliegenden Entscheid und trotz der dem Plakatierungskonzept entsprechenden kommunalen Praxis sowieso nicht umhin, die entsprechenden Gesuche im Einzelfall zu prüfen und zu beurteilen.

E. 6

Zusammengefasst hat die Vorinstanz die Bauverweigerung damit zu Recht aufgehoben. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen.

E. 7

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr nicht zu. Hingegen ist eine solche Entschädigung antragsgemäss der Beschwerdegegnerin zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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