

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00780 vom 23. Mai 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-05-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00780

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00780 du 23 mai 2017

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00780 del 23 maggio 2017

Regeste

Baubewilligung | Umbau eines mittels Vertrages unter Schutz gestellten Bauernhauses. Die Aufnahme von Ortsbildern mit nur lokaler oder regionaler Einstufung ins ISOS ist als wissenschaftliche Dienstleistung des Bundes zugunsten der Kantone zu verstehen. Inwieweit einer solchen Ortsbildaufnahme Rechtswirkung zukommen soll, bestimmt das kantonale Recht (E. 3.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Der Beschwerdegegnerin 1 gehört die Parzelle Kat.-Nr. 01 an der E-Strasse 02 in Illnau. Auf diesem Grundstück steht ein im Jahr 1729 errichtetes Bauernhaus mit Scheune, welches um 1800 und 1913 erweitert worden war. Am 15. März 2016 schlossen die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 einen verwaltungsrechtlichen Vertrag ab, in welchem sie die Unterschutzstellung und den genauen Schutzzumfang dieses Gebäudes vereinbarten. Diese Schutzvereinbarung wurde am 17. März 2016 publiziert und ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Die Grundeigentümerin möchte in das Bauernhaus vier Wohnungen einbauen.

E. 2.1

Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, die Baubewilligung verpflichte die Bauherrschaft dazu, die definitive äussere Gestaltung des Bauernhauses im Einvernehmen mit der Baubehörde festzulegen. Hierfür müsse vor Baufreigabe ein Detailhandbuch zusammen mit den erforderlichen Detailplänen vorliegen. Trotz Fehlens dieser Detailpläne und ohne die definitive äussere Gestaltung des Bauernhauses mit Scheune zu kennen, halte die Baubewilligung fest, das Baugesuch respektiere die schutzwürdigen historischen Baustrukturen und Ausstattungselemente. In den Gebäudewänden des Bauernhauses seien neue Fenster geplant. Durch die Fenster und die neue Fassade entstehe ein ganz neues Erscheinungsbild des Gebäudes. Im Inneren werde das Gebäude neu in zwei Stockwerke unterteilt. Unter diesen Umständen sei fraglich, was vom ursprünglichen Bauernhaus mit Scheune nach dem Umbau noch übrig bleibe. Laut Heimatschutzleitbild von Illnau-Effretikon sei die Gesamterscheinung am Rande des Ortsbildes zu erhalten. Das drastische Umbauvorhaben missachte dieses Leitbild.

E. 2.2

Der Schutz von Bauten kann unter anderem durch einen verwaltungsrechtlichen Vertrag erfolgen (§ 203 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit § 205 lit. d des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 schlossen am 15. März 2016 einen derartigen Vertrag ab, in welchem sie die Unterschutzstellung und den

genauen Schutzzumfang dieses Gebäudes festlegten. Diese Schutzvereinbarung wurde – wie oben dargelegt – am 17. März 2016 publiziert und ist anschliessend unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Eine solche rechtskräftige Vereinbarung hat Vorrang vor einem kommunalen Leitbild, das sich in allgemeiner Form zum Erhalt des Ortsbildes äussert. Das Neubaufvorhaben hat mithin den Anforderungen dieses Vertrages zu genügen. Insofern erübrigt es sich, zu prüfen, ob das Streitobjekt leitbildkonform ist oder nicht. Auf den Schutzvertrag selbst geht die Beschwerde nicht ein. Zwar lagen die Detailpläne bei Erlass der angefochtenen Stammbaubewilligung noch nicht vor. Aufgrund der Akten lässt sich indessen genügend abschätzen, wie sich das Projekt auf das Erscheinungsbild des Bauernhauses bzw. der Scheune auswirken wird; zur Begründung kann auf die nachstehende Erwägung 4.2 verwiesen werden. Entgegen der Beschwerde kann somit von "dürftigen Plänen" keine Rede sein.

E. 3.1

Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, das Dorf Unter-Illnau sei im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft worden. Gemäss Anhang Ziffer 1.4.1.5 der Bauverfahrensordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) unterstehe ein solches Objekt der Prüfung und Beurteilung durch die Baudirektion respektive die betreffende Amtsstelle. Eine solche Prüfung habe nicht stattgefunden. Wie aus der Baubewilligung hervorgehe, seien die denkmalpflegerischen Aspekte lediglich von der Baubehörde Illnau-Effretikon anhand der dürftigen Baupläne geprüft und für bewilligungsfähig empfunden worden. Die Baubehörde sei aber für diese Beurteilung gar nicht zuständig gewesen. Das Vorliegen eines Schutzvertrages entbinde nicht von einer Prüfung durch die Baudirektion.

E. 3.2

Die Gemeinde Illnau-Effretikon wird nicht im Anhang der Verordnung vom 9. September 1981 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) genannt. Das Ortsbild der Gemeinde Illnau-Effretikon ist mithin kein Schutzobjekt von nationaler Bedeutung. Als Folge davon steht es auch nicht unter dem besonderen bundesrechtlichen Schutz von Art. 6 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Selbst wenn das ISOS Illnau-Effretikon als Ortsbild von regionaler Bedeutung bezeichnen sollte (was aufgrund der dem Verwaltungsgericht vorliegenden Akten unklar ist), würde dies dem Beschwerdeführer nicht entscheidend weiterhelfen. Die Aufnahme von Ortsbildern mit nur lokaler oder regionaler Einstufung ins ISOS ist als wissenschaftliche Dienstleistung des Bundes zugunsten der Kantone zu verstehen (vgl. Arnold Marti, Rechtsgutachten zu Fragen im Zusammenhang mit der geplanten Änderung der Aufnahmemethode bei der Revision von Ortsbildaufnahmen im Rahmen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [ISOS], Schaffhausen/Bern 2016, S. 8 Fn. 32 [abrufbar unter www.bak.admin.ch]). Es handelt sich mithin um eine architekturhistorische, nicht aber um eine rechtlich verbindliche Beurteilung durch die Eidgenossenschaft. Inwieweit einer solchen Ortsbildaufnahme Rechtswirkung zukommen soll, bestimmt vielmehr das kantonale Recht. Dies ergibt sich aus der verfassungsrechtlichen Kompetenzordnung von Art. 78 Abs. 1 BV, wonach für den Heimatschutz die Kantone zuständig sind. Der Kanton Zürich regelt die Frage der Rechtswirkungen von ISOS-Aufnahmen der Ortsbilder regionaler Bedeutung weder auf Gesetzes- noch auf Verordnungsstufe.

E. 3.3

Das Grundstück Kat.-Nr. 01 liegt in Unter-Illnau. Im Gegensatz zu Teilen von Ober-Illnau ist Unter-Illnau nicht im Richtplan (<http://www.are.zh.ch> -> Richtplantext) oder im (kantonalen) Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung eingetragen (<http://maps.zh.ch> -> entsprechende Karte). Da Unter-Illnau nach Zürcher Rechtslage nicht als Ortsbild von überkommunaler Bedeutung gilt, musste entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers keine kantonale Behörde in das vorliegende Bewilligungsverfahren einbezogen werden. Ob und unter welchen Voraussetzungen einer ISOS-Qualifikation als kommunal oder regional bedeutsames Ortsbild allenfalls Gutachtensqualität zukommt und insofern bei der Rechtsfindung als Beweismittel zu berücksichtigen ist, kann vorliegend offenbleiben: Die Beschwerde geht nicht näher auf eine entsprechende ISOS-Beurteilung ein.

E. 4.1

Weiter rügt der Beschwerdeführer, trotz Fehlens der Detailpläne und ohne die definitive äussere Gestaltung des Bauernhauses zu kennen, habe die lokale Baubehörde den Umbau bewilligt.

E. 4.2

Die Baubewilligung verpflichtet die Bauherrschaft in Disp.-Ziff. 2.3 dazu, die definitive äussere Gestaltung des Umbauprojekts im Einvernehmen mit der Baubehörde festzulegen. Weiter wird dort statuiert, dass das entsprechende Detailhandbuch zusammen mit den erforderlichen Detailplänen spätestens vor Baufreigabe vorliegen müsse. Diese Vorgehensweise ist nicht zu beanstanden. Auch ohne solche Detailpläne lässt sich das künftige Erscheinungsbild des Bauernhauses hinreichend beurteilen: Aufgrund der Fassadenansichten steht fest, wo die zusätzlichen Fenster und Schleppgauben positioniert sein werden. Insgesamt fallen die Eingriffe in die Gebäudehülle moderat aus: Auf der Ostfassade durchstossen bloss zwei je 1,3 Meter hohe Schleppgauben die Dachfläche; zusätzlich sollen dort ein 0,75 und ein 0,5 Quadratmeter grosses Dachfenster entstehen. Auf der Westfassade sind bloss eine 1 Meter hohe Dachgaube, zwei 0,75 Quadratmeter grosse Dachfenster sowie vereinzelt Glasziegel vorgesehen. Damit bleibt das Bauernhaus auch nach dem Umbau als solches erkennbar. Von einem "ganz neue[n] Erscheinungsbild des Gebäudes" kann somit keine Rede sein.

E. 5.1

Der Beschwerdeführer führt sodann aus, vor Erteilung der Baubewilligung sei weder ein Kanalisationsprojekt eingereicht noch sei eine Abwasserbewilligung erteilt worden. Ein Wasseranschluss fehle ebenfalls. Damit seien die Voraussetzungen für eine Baubewilligung nicht erfüllt.

E. 5.2

Gemäss § 54 Abs. 1 VRG muss eine Beschwerde einen Antrag und dessen Begründung enthalten. In der Begründung hat die beschwerdeführende Partei darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt an einem Mangel leidet und dem gestellten Antrag entsprechend aufzuheben oder abzuändern ist. Hierbei genügt die blosser Behauptung, der angefochtene Entscheid sei fehlerhaft, nicht. Vielmehr muss sich die Begründung – jedenfalls in minimaler Weise – mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinandersetzen. Bei anwaltlich vertretenen Parteien gelten dabei höhere Anforderungen als bei juristischen Laien; es darf

erwartet werden, dass Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte die Anforderungen an eine Beschwerdeeingabe kennen (Alain Griffel in: ders. [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 54 N. 1 in Verbindung mit § 23 N. 17; ferner Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 33). Der angefochtene Entscheid befasst sich in Erwägung 6 mit der Erschliessung des Umbauprojektes. Die Beschwerde geht auf diese Überlegungen nicht näher ein; sie zeigt nicht auf, weshalb die vorinstanzlichen Ausführungen falsch sein sollen. Damit kann diesbezüglich vollumfänglich auf den angefochtenen Entscheid verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG).

E. 6.1

Weiter moniert der Beschwerdeführer, gemäss Baubewilligung müsse die Terraingestaltung respektive der Terrainverlauf gegenüber den Nachbargrundstücken und dem Strassenraum situationsgerecht erfolgen. Diese Bestimmung sei zu unbestimmt und besage nicht konkret, wie die Terraingestaltung aussehen müsse, um allfällige Nachteile für die Nachbarn zu verhindern. Vorliegend werde das ganze Terrain des zu renovierenden Bauernhauses aus Hochwasserschutzgründen um etliche Zentimeter angehoben. Unter diesen Umständen seien für ihn der genaue Terrainverlauf und die Auswirkungen auf sein Grundstück von enormer Bedeutung. Es sei zweifelhaft, ob der Terrainverlauf und die Gebäudeübergänge an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sich nicht für den Beschwerdeführer nachteilig gestalten würden.

E. 6.2

Das Bauprojekt sieht keine Bodenverschiebungen vor. Vielmehr hält der Plan "Schnitte/Fassaden" ausdrücklich fest, dass das neue Terrain dem gewachsenen Terrain entspreche ("neues Terrain = gew. Terrain"). Auch der Beschluss der Baudirektion des Kantons Zürich vom 22. Februar 2016 führt zu keiner anderen Einschätzung: Die Bauherrschaft wird dort weder berechtigt noch verpflichtet, eine Terrainänderung vorzunehmen. Unter diesen Umständen ist nicht ersichtlich, weshalb das Bauprojekt den Beschwerdeführer in dieser Hinsicht benachteiligen könnte.

E. 7.1

Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, gemäss den Plänen der Bauherrschaft solle der Gebäudeabstand zwischen dem Umbauobjekt und seinem eigenen Haus 2 Meter betragen. Dies entspreche nicht der Wahrheit. Richtig besehen messe dieser Abstand lediglich 75 bzw. 32 Zentimeter. Die Vorinstanz habe den Sachverhalt nicht rechtsgenügend abgeklärt und sei hier von einem falschen Gebäudeabstand ausgegangen. Die Bauherrschaft wolle nun genau auf dieser Gebäudeseite, wo der Gebäudeabstand ohnehin bloss die erwähnten 75 bzw. 32 Zentimeter betrage, Fenster in die Fassade des Bauernhauses einsetzen. Aus feuerpolizeilichen Gründen sei dies unzulässig. Bei einem so engen Gebäudeabstand sei vielmehr eine Feuerschutzwand erforderlich. Solche Fenster seien zudem auch aus Gründen des Nachbarrechts problematisch, könne man doch von Fenster zu Fenster direkt in die Nachbarwohnung schauen.

E. 7.2

Die Angabe "2m" im Plan Grundriss DG bezieht sich auf die Raumhöhe im Dachgeschoss. Dies ergibt sich aus Schnitt A des Planes Schnitte/Fassaden, wo an derselben Stelle dieselbe Massangabe "2m" eingetragen ist. Die Pläne vermitteln somit kein falsches Bild des Gebäudeabstandes. Abgesehen davon geht auch die Vorinstanz von einem Gebäudeabstand

von 75 bzw. 32 Zentimetern aus, wenn sie in Erwägung 5.4 schreibt: "Sowohl im Grundrissplan als auch im Katasterplan ist denn auch das rekurrentische Gebäude in einem Abstand von rund 30 cm bis 80 cm zum Umbauobjekt eingezeichnet." Es trifft somit nicht zu, dass die Vorinstanz falsche tatsächliche Verhältnisse annahm. Was die feuerpolizeilichen Einwände betrifft, ist Folgendes festzuhalten: Gemäss Disp.-Ziff. 7.2 der Baubewilligung vom 15. März 2016 hat die Beschwerdegegnerin 1 vor Baufreigabe der Beschwerdegegnerin 2 den Nachweis dafür zu erbringen, dass die einschlägigen Vorschriften in Zusammenarbeit mit dem örtlichen Brandschutzexperten koordiniert und rechtsgenügend bestimmt sind. Ob das Umbauprojekt die Vorschriften des Brandschutzes einhält, ist somit nicht Gegenstand des vorliegenden Rechtsmittelverfahrens. Da die entsprechende Rüge des mangelhaften Brandschutzes somit verfrüht ist, muss sie nicht weiter behandelt werden. Der Beschwerdeführer macht in diesem Zusammenhang des Weiteren geltend, aufgrund der geplanten Fenster und der dadurch möglichen Einblicke in sein Gebäude sei er ideellen Immissionen ausgesetzt. Gemäss § 226 Abs. 1 Satz 1 PBG ist jedermann verpflichtet, bei der Eigentums- und Besitzausübung alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um Einwirkungen auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Das zürcherische Baurecht, insbesondere § 226 PBG, gewährt grundsätzlich keinen Schutz vor ideellen Immissionen. Lediglich bei hier nicht interessierenden Ausnahmefällen im Sinn einer besonderen Nutzung sind gewisse Ausnahmen denkbar. Demgegenüber kennt das Planungs- und Baugesetz keinen besonderen Schutz der Privatsphäre (VGr, 8. Mai 2014, VB.2014.00011, E. 4.4 mit zahlreichen Rechtsprechungshinweisen). Für einen immissionsrechtlichen Fensterverzicht besteht somit keine Grundlage.

E. 8

Schliesslich macht der Beschwerdeführer geltend, es sei nicht ersichtlich, weshalb das Bauernhaus an der E-Strasse 02 in so drastischem Ausmass umgebaut werden dürfe, wohingegen er selbst seit Jahren um eine Bewilligung für die Renovation seines Hauses E-Strasse 03 kämpfe. Eine solche Ungleichbehandlung sei nicht gerechtfertigt und verletze das Gleichbehandlungsgebot. Die Beschwerde zeigt in keiner Weise substantiiert auf, dass die lokale Baubewilligungsbehörde in vergleichbaren Fällen unterschiedlich entschieden und sich insofern über ihre eigene Praxis hinweggesetzt oder gegen den Grundsatz der Rechtsgleichheit verstossen hätte. Auch insoweit erweist sich die Beschwerde als unbegründet.

E. 9

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 10

Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm nicht zu; hingegen ist eine solche Entschädigung antragsgemäss der Beschwerdegegnerin 1 zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 f. VRG). Die Beschwerdegegnerin 2 hat als lokale Baubehörde im Streit zwischen privaten Parteien praxisgemäss keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Plüss, § 17 N. 93 ff.). Die Mitbeteiligte stellte keine Entschädigungsforderung, weshalb ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

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