

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00004 vom 8. Juni 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-06-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00004

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00004 du 8 juin 2017

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00004 del 8 giugno 2017

Regeste

Baubewilligung | Abbruch und Ersatz zweier zusammengebauter Liegenschaften in der Kernzone: Zulässigkeit der vorinstanzlichen Auflage; Einheit der Baubewilligung. [Das Baurekursgericht hat die geplante Loggia bei Haus 1 als unzulässige Erweiterung des Hauptgebäudes qualifiziert und die Auflage statuiert, neue Pläne mit zulässigen Gebäudemassen genehmigen zu lassen. Die Bewilligung bezüglich Haus 2 hat es aufgrund fehlender Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Anhebung der Firsthöhe aufgehoben.] Können Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden, so sind gemäss § 321 Abs. 1 PBG mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen (E. 4.1). Der Verzicht auf den Anbau macht zwar eine gewisse Umgestaltung der Inneneinteilung notwendig. Gemessen am gesamten Umfang des Bauprojekts erweist sich die erforderliche Umgestaltung des Erdgeschosses jedoch als untergeordnet (E. 4.2). Nach dem Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheids muss sich dieser zu sämtlichen Punkten aussprechen, welche für die Bewilligungsfähigkeit eines Projekts von ausschlaggebender Bedeutung sind, wobei eine spätere Prüfung von Einzelfragen zulässig ist, sofern diese von untergeordneter Bedeutung sind, triftige Gründe für eine nachträgliche Behandlung sprechen und der gesetzmässige Zustand auf jeden Fall erreicht werden kann. Solche Entscheide über rechtliche oder technische Teilaspekte erlauben jedoch nicht, dass Bauten oder Überbauungen, die eine bauliche Einheit bilden, nur teilweise bewilligt werden (E. 4.3.1). Vorliegend wurden die Bewilligungen für die beiden Häuser zwar separat erteilt, doch befindet sich die gesamte Haustechnik in Haus 2. Die mit dem Wegfall von dessen Bewilligung fehlenden, technischen Anlagen müssen nun anderweitig untergebracht werden können, wobei bezüglich Haus 1 weitgehende bauliche Massnahmen erforderlich werden. Die dazu erforderlichen planerische Überlegungen sind nicht Sache der Rechtsmittelinstanzen (E.4.3.2). Sodann kann die Würdigung des Fassadenbildes bezüglich seiner Kernzonenkonformität für die beiden Häuser nicht unabhängig voneinander vorgenommen werden (E. 4.3.3). Gutheissung.

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. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

E. 2.1

Die Baugrundstücke befinden sich gemäss Kernzonenplan der Gemeinde Mönchaltorf vom 10. März 2006 in der Kernzone K1 und sind mit mehreren, versetzt zusammengebauten

Gebäuden überstellt. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 7. Juli 2009 wurden die bestehenden Bauten aus dem kommunalen Inventar der Kulturobjekte entlassen. Sie können daher im Rahmen der Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mönchaltorf vom 10. Oktober 1996 (BZO) für die Kernzonen umgebaut oder ersetzt werden.

E. 2.2

Der private Beschwerdegegner beabsichtigt, die bestehenden Liegenschaften E-Strasse 05 und 06 abzubauen und durch zwei Wohnhäuser mit je drei Wohnungen zu ersetzen. Als Ersatzbaute für die streitbetroffene Liegenschaft E-Strasse 05 ist ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen geplant. Ebenfalls abgebaut wird der eingeschossige Anbau mit Pultdach an der Südwestfassade, an dessen Stelle eine Loggia mit Pultdach erstellt werden soll.

E. 3.1

Im Kernzonenplan ist das streitbetroffene abzubauen Gebäude an der E-Strasse 05 – mit Ausnahme des eingeschossigen Anbaus an der Südwestfassade – rot dargestellt. Gemäss Art. 6 lit. a BZO handelt es sich dabei um ein erhaltenswertes Gebäude, welches nur unter Beibehaltung der Stellung, der äusseren Abmessung, des Hauptdaches und der prägenden Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden darf.

E. 3.2

Unter Hinweis auf den Entscheid des Verwaltungsgerichts im Zusammenhang mit der ersten Projektierung der Bauten (VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, vereinigt mit VB.2014.00248) hat das Baurekursgericht die an der Südwestfassade der Liegenschaft E-Strasse 05 geplante Loggia als unzulässige Erweiterung des rot bezeichneten Gebäudes qualifiziert, welche durch den Anbau klar von den bisherigen Abmessungen abweiche (E. 4.3). Soweit ist das Baurekursgericht den Einwänden der Beschwerdeführerin gefolgt und ist diese mit dem Entscheid einig. Die Beschwerdeführerin ist allerdings der Ansicht, dass dieser Mangel nicht nebenbestimmungsweise geheilt werden könne. Sie bringt zusammengefasst vor, der erforderliche Verzicht auf den Gebäudeteil mit einer Fläche von ca. 33m² habe eine tiefgreifende Umgestaltung der Inneneinteilung und der Südwestfassade zur Folge, weshalb nicht mehr von einer untergeordneten Projektkorrektur könne gesprochen werden könne. Zudem würde die aufgrund der vorinstanzlichen Aufhebung der Bewilligung erforderliche Neuprojektierung des an die streitbetroffene Liegenschaft E-Strasse 05 angebauten Gebäudes E-Strasse 06 weitreichende Auswirkungen auf erstere zeitigen. So werde einerseits die Projektierung eines Untergeschosses sowie andererseits die Anpassung der Fassadengestaltung auf der ortsbildprägenden Strassenseite erforderlich. Dem halten die Beschwerdegegner im Wesentlichen entgegen, die Änderung der inneren Aufteilung sei ohne besondere Schwierigkeiten möglich und die Fassade würde lediglich durch ein weiteres Fenster anstelle des Anbaus ergänzt. Die beiden je separat bewilligten Gebäude seien funktionell eigenständig und die Neuplanung der Liegenschaft E-Strasse 06 habe für die Liegenschaft E-Strasse 05 lediglich marginale Änderungen zu Folge. Gründe, welche zur Aufhebung der Baubewilligung für die Liegenschaft E-Strasse 05 führen müssten, beständen keine.

E. 4.1

Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden, so sind gemäss § 321 Abs. 1 PBG mit der Bewilligung

die gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen. Dieses Vorgehen kommt nach gefestigter Rechtsprechung indessen nur in Frage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden. Beim Entscheid darüber, ob ein mangelhaftes Projekt mit einer Nebenbestimmung bewilligungsfähig bleibt, ist in erster Linie Art und Ausmass des Mangels massgebend. Dabei muss das Gewicht des Mangels am Umfang des Gesamtprojekts gemessen werden. Damit wird vorausgesetzt, dass der Umfang des Mangels bekannt ist. Droht ein Bauprojekt durch die Korrektur der Verstösse seine Identität zu verlieren, so ist eine Heilung mittels Nebenbestimmung unzulässig und die Baubewilligung zu verweigern (VGr, 21. April 2016, VB.2015.00382, E. 5.2; 16. Juli 2015, VB.2015.00120, E. 3.2; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 346).

E. 4.2

Zwar zeitigt die Korrektur des mangelhaften Bauprojekts vorliegend Auswirkungen: Der Verzicht auf den Anbau macht eine gewisse Umgestaltung der Inneneinteilung notwendig. Namentlich wird die Loggia wegfallen und die Küche umplatziert werden müssen. Eine tiefgreifende Projektänderung ist darin jedoch nicht ersichtlich und auch die aus dem Verzicht resultierende Verkleinerung der Wohnfläche stellt keine besondere Schwierigkeit dar. Gemessen am gesamten Umfang des Bauprojekts erweist sich die erforderliche Umgestaltung des Erdgeschosses jedenfalls als untergeordnet. Das Weglassen des Anbaus bringt ferner eine Änderung der Südwestfassade der Liegenschaft E-Strasse 05 mit sich: Anstelle der geplanten Loggia soll ein weiteres Fenster eingebaut werden. Zwar kommt dem Fassadenbild bei rot bezeichneten Kernzonenbauten eine zentrale Bedeutung zu, da die prägenden Fassadenelemente beizubehalten sind. Indessen ist nicht ersichtlich und wird auch nicht substantiiert vorgebracht, inwiefern diese Neugestaltung eine einschneidende Veränderung der Südwestfassade mit sich bringen würde, welche der Nebenbestimmung entgegenstehen würde. Die wesentlichste optische Veränderung an dieser Stelle ist bereits durch den zu entfernenden Anbau bedingt und der Einbau eines Fensters an dessen Stelle die naheliegendste Neugestaltung, welche die kleinstmögliche Veränderung mit sich bringt. Wie das Baurekursgericht in E. 4.5 zutreffend erwogen hat, ist der Einbau von Fenstern zur Ermöglichung einer zulässigen Nutzung möglich, weshalb die Vorschriften von Art. 6 lit. a BZO diesem Vorhaben nicht entgegenstehen. Im Übrigen werden die gemäss Nebenbestimmung einzureichenden Pläne ohnehin durch die Baubehörde überprüft werden und erneut der Anfechtung unterstehen.

E. 4.3

Allerdings ist nicht ausser Acht zu lassen, dass das strittige Bauprojekt zwei zusammengebaute Häuser umfasst, welche ersetzt werden sollen. Bei der Beurteilung, ob eine nebenbestimmungsweise Heilung des Mangels möglich ist, muss dieser Umstand mitberücksichtigt werden. Das Baurekursgericht hat in seinem Entscheid lediglich die Baubewilligung für die Liegenschaft E-Strasse 06 aufgrund der fehlenden Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Anhebung der Firsthöhe aufgehoben. Mit der nebenbestimmungsweisen Heilung des baurechtlichen Mangels der Liegenschaft E-Strasse 05 ging es implizit davon aus, dass die beiden Baubewilligungen unabhängig voneinander beurteilt werden können.

E. 4.3.1

Nach dem Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheids muss sich dieser zu sämtlichen Punkten aussprechen, welche für die Bewilligungsfähigkeit eines Projekts von ausschlaggebender Bedeutung sind. Dieser Grundsatz gilt jedoch nicht ausnahmslos. Eine Abspaltung von Einzelfragen zur Prüfung in einem späteren Verfahren ist zulässig, wenn sie von untergeordneter Bedeutung sind, triftige Gründe für eine nachträgliche Behandlung sprechen und der gesetzmässige Zustand auf jeden Fall erreicht werden kann (VGr, 28. November 2013, VB.2013.00253, E. 6.1.1 mit weiteren Hinweisen; RB 1989 Nr. 83 = BEZ 1989 Nr. 14; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 431 und 465). Solche Entscheide über rechtliche oder technische Teilaspekte einer Baute erlauben jedoch nicht, dass Bauten oder Überbauungen, die eine bauliche Einheit bilden, nur teilweise bewilligt werden (BGr, 13. Oktober 2015, 1C_350/2014, E. 2.5 mit Hinweis auf Mäder, a.a.O., S. 226 und auch zum Folgenden). Aufgrund der Bindung der Baubehörde an die Begehren des Bauherrn (Dispositionsprinzip) kann die teilweise Bewilligung eines Baugesuchs nur zulässig sein, wenn der bewilligte Teil ohne Veränderung des Bauprojekts vom nicht bewilligten Teil klar getrennt werden kann. Dies setzt voraus, dass der bewilligte Teil des Baubehrens unabhängig vom nicht bewilligten Teil beurteilt werden kann.

E. 4.3.2

Für eine Trennung der beiden Projekte spricht, dass sich die Häuser Nr. 05 und 06 auf zwei nebeneinanderliegenden Grundstücken befinden und separat bewilligt wurden. Zudem sind die Wohnungen nicht stockwerkübergreifend geplant und durch eine Brandmauer getrennt. Gemäss den durch die Gemeinde bewilligten Plänen befinden sich allerdings die gesamte Haustechnik, insbesondere die Zentralheizung sowie die Kellerabteile und Abstellflächen für beide Häuser im Untergeschoss von Haus Nr. 06. Eine entsprechende Unterkellerung ist für Haus Nr. 05 nicht vorgesehen; der Zugang erfolgt über eine Verbindungstreppe vom Erdgeschoss. Damit müssten die mit dem Wegfall der Bewilligung für Haus Nr. 06 fehlenden, erforderlichen technischen Anlagen anderweitig untergebracht werden können. Es ist im jetzigen Zeitpunkt ungewiss, ob dies mittels Neuplanung eines Untergeschosses für Haus Nr. 05 erfolgen oder andere bauliche Massnahmen getroffen werden sollen. Eine solche Korrektur ist nicht einfach zu bewerkstelligen; im Gegenteil sind weitgehende Anpassungen erforderlich. Als Folge der veränderten Ausgangslage wird das Projekt unter Umständen grundlegend überarbeiten werden müssen. Dabei ist es nicht Sache der Rechtsmittelinstanzen, planerische Überlegungen anzustellen, um beurteilen zu können, auf welche Weise die Mängelbehebung zu erfolgen hat, um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen (VGr, 16. Juli 2015, VB.2015.00120, E. 3.4 mit weiteren Hinweisen). Die erforderlichen Veränderungen sind damit nicht ohne besondere Schwierigkeiten im Sinn von Art. 321 Abs. 1 PBG zu bewerkstelligen. Nebenbestimmungen sind für solche Mängelkorrekturen nicht geeignet; vielmehr ist die Baubewilligung bereits aus diesem Grund zu verweigern.

E. 4.3.3

Sodann wird die angepasste Gestaltung von Haus Nr. 06 den Anforderungen von Art. 6 lit. a BZO zu genügen haben. Das Baurekursgericht hat in diesem Zusammenhang zutreffend darauf hingewiesen, dass die Dreigeschossigkeit an der Fassade ablesbar bleiben müsse und vorgeschlagen, die Geschosse analog zum grau bezeichneten Gebäudeteil zu konzipieren. Die Neuprojektierung wird aufgrund der erforderlichen Reduktion des Dachfirstes um 0,6 m sowie der daraus folgenden Neukonzeption der Geschosshöhe massgebliche Auswirkungen auf das Fassadenbild zur Folge haben. Dessen Würdigung

wird im Kontext mit der Fassadengestaltung von Haus Nr. 05 vorzunehmen sein. Umgekehrt kann auch die Würdigung der Fassadengestaltung von Haus Nr. 05 nicht ohne das Vorliegen der neuen Pläne bezüglich Nr. 06 vorgenommen werden.

E. 4.3.4

Aus diesen Gründen bilden die geplanten Einfamilienhäuser eine bauliche Einheit, weshalb sie nicht unabhängig voneinander beurteilt bzw. je selbständig bewilligt werden können. Demnach hat die Vorinstanz gegen den Rechtsgrundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheids verstossen, indem sie die Baubewilligung nur in Bezug auf das Haus Nr. 06 aufhob, ohne gleichzeitig auch die Bewilligung für Haus Nr. 05 zu verweigern. Damit erweist sich die angefochtene Auflage auch aus diesem Grund als unzulässig. Dies führt zu Gutheissung der Beschwerde. Folglich sind die Baubewilligung des Gemeinderats Mönchaltorf vom

E. 5

April 2016 betreffend E-Strasse 05 sowie Disp.-Ziff. I des vorinstanzlichen Entscheids vom 9. November 2016 aufzuheben.

E. 5.1

Die Gerichtskosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht sind grundsätzlich nach dem Unterliegerprinzip zu verteilen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Für das Obsiegen ist massgebend, ob und in welchem Umfang die anfechtende Partei zum Nachteil der Gegenpartei eine Änderung des vorinstanzlichen Entscheids zu bewirken vermag (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], Zürich etc. 2014, § 13 N. 51). Folglich sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den unterliegenden Beschwerdegegnern 1 und 2 aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Entsprechend ist die Kostenverteilung für das Rekursverfahren in dem Sinn neu festzulegen, dass die Rekurskosten durch die nun vollständig unterliegenden Beschwerdegegner je zur Hälfte zu tragen sind.

E. 5.2

Angesichts des Verfahrensausgangs steht der Beschwerdeführerin für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren eine Parteienschädigung seitens des Beschwerdegegners 1 zu (vgl. Plüss, § 17 N. 93 ff.; § 17 Abs. 2 VRG). Für das Rekursverfahren erscheint eine Entschädigung von Fr. 2'400.-, für das Beschwerdeverfahren von Fr. 3'000.- als angemessen.

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