

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00813 vom 9. Januar 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-01-09, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2020.00813](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00813)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00813 du 9 janvier 2008

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00813 del 9 gennaio 2008

## Regeste

Baubewilligung | Ortsbildschutz; Anordnung von Fenstern bei Ersatzneubau. Die Parzelle ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung und im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt (E. 2). In der angefochtenen Gesamtverfügung legte die Baudirektion fest, dass bei der Westseite des projektierten Gebäudes entweder der Dachfirst oder die Fensteröffnungen so zu verschieben seien, dass Giebel und Öffnungen axial zueinander zu liegen kommen (E. 3.1). In der Ortsbildschutzzone ist gestützt auf § 238 Abs. 2 PBG nicht nur eine befriedigende, sondern eine gute Gesamtwirkung zu verlangen (E. 4.1). Mittig unter dem Giebel angeordnete Fassadenöffnungen sind für das vorliegende Ortsbild charakteristisch (E. 5.1). Die projektierte Abweichung von 32 cm gegenüber einer axialen Anordnung der Öffnungen würde aufgrund der sehr geringfügigen Fassadenbreite deutlich in Erscheinung treten und die Fassade ist von mehreren Standorten aus gut sichtbar, da sie den westlichen Abschluss des Ortsbildschutzperimeters bildet (E. 5.2). Die Vorgabe einer axialen Anordnung der Fensteröffnungen, um ein ruhiges und mit dem Charakter des geschützten Ortsbilds in Einklang stehendes Fassadenbild zu erreichen, ist nicht zu beanstanden (E. 5.4). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der Beschwerde zuständig und der Beschwerdeführer ist gemäss § 338b des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerdeerhebung legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### E. 2

Das streitgegenständliche Baugrundstück befindet sich gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen (BZO) in der Wohnzone W 1.8. Im Norden grenzt es an die Bahnlinie und im Süden an den C-Weg. Wenige Meter östlich der Bauparzelle beginnt die Kernzone. Die Parzelle ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung und im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Gemäss dem kantonalen Ortsbildinventar ist die auf dem Baugrundstück bestehende Liegenschaft nicht als prägendes oder strukturbildendes Gebäude vermerkt. Auf kommunaler Stufe wurden die Anliegen des Ortsbildschutzes bezogen auf die Bauparzelle bisher nicht konkretisierend umgesetzt; im Zuge der gegenwärtigen BZO-Revisionsplanung ist indes vorgesehen, die Parzelle der Kernzone

zuzuweisen.

### **E. 3.1**

In ihrer Gesamtverfügung legte die Baudirektion in der angefochtenen Dispositiv-Ziff. I lit. b fest, dass bei der Westseite des projektierten Gebäudes entweder der Dachfirst oder die Fensteröffnungen so zu verschieben seien, dass Giebel und Öffnungen axial zueinander zu liegen kommen. Dies sei notwendig, da sich die Symmetrieachse der Fassade durch die Setzung des Giebels optisch verschiebe.

### **E. 3.2**

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die Fenster- bzw. Fassadenöffnungen zwar tatsächlich nicht axial zum Giebel geplant seien, die Abweichung aber lediglich 32 cm betrage und diverse umliegende Gebäude ebenfalls keine mittig zum First angeordneten Fassadenöffnungen aufwiesen (so die Liegenschaften C-Weg 03, 04, 05 und 06 oder auch J-Strasse 016, D-Strasse 07, E-Strasse 08–09 sowie 010, F-Gasse 11, K-Gasse 012, G-Gasse 013, H-Strasse 014 und 015). Auch wenn Liegenschaften mit axial zum Giebel angeordneten Fassadenöffnungen im Perimeter des Ortsbildschutzes in der Mehrzahl sein mögen, so dürften die angeführten, sich ebenfalls in diesem Perimeter befindlichen Gebäude nicht vernachlässigt werden, zumal für das schützenswerte Ortsbild auch eine sich am Bestand orientierende Diversität in der Gestaltung massgebend sei. Bei einer Abweichung von lediglich 32 cm sei die verlangte Verschiebung des Firsts oder der Fassadenöffnungen unverhältnismässig, zumal eine frontale Sicht auf die Westfassade erst aus einer Entfernung von rund 50 m und nur von wenigen Standorten aus möglich sei; hinzukomme, dass die geringe Abweichung aus dieser Distanz kaum erkennbar sei. Ohnehin komme eine Verschiebung des Firstes nicht infrage, da dies zu unterschiedlichen und von den Nachbargebäuden abweichenden Neigungswinkeln der Dachflächen führen würde. Auch ein Verschieben der Balkonfenster falle aus (innen)architektonischer Sicht ausser Betracht, da hierfür die Balkone ebenfalls verschoben werden müssten und nicht mehr fassadenmittig angeordnet wären, was aus gestalterischer Sicht weniger vorteilhaft wäre.

### **E. 4.1**

Gemäss § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird. Nach § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. In der Ortsbildschutzzone ist gestützt auf diese Bestimmung nicht nur eine befriedigende, sondern eine gute Gesamtwirkung zu verlangen (vgl. VGr, 22. Oktober 2015, VB.2015.00343, E. 7).

### **E. 4.2**

Die Vorinstanzen verfügen aufgrund der offenen Formulierung von § 238 Abs. 2 PBG über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihnen selbst obliegt. Dieses Ermessen beurteilt das Baurekursgericht kraft § 20 Abs. 1 VRG mit voller Kognition, während das Verwaltungsgericht den angefochtenen Rekursentscheid nur noch auf Rechtsverletzungen überprüft (§ 50 Abs. 2 VRG).

### **E. 5.1**

In der Beschwerdeschrift finden sich Fotografien von ca. zehn Gebäuden bzw. Fassadenansichten im Umkreis der streitgegenständlichen Parzelle, bei denen die Fassadenöffnungen nicht mittig unter dem Giebel angeordnet sind. Allerdings enthält das Protokoll des vorinstanzlichen Augenscheins Bilder von mehreren Dutzend Objekten im nahen Umfeld der Bauparzelle, welche im kantonalen Ortsbildinventar als prägend oder strukturbildend vermerkt sind und axial zum Giebel befindliche Fassadenöffnungen aufweisen. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass das Baurekursgericht derartig gestaltete Giebelfassaden als für das Ortsbild charakteristisch bezeichnete; dass einige Fassaden in der Umgebung anders gestaltet sind, vermag dies nicht zu widerlegen.

### **E. 5.2**

Weiter verfügt das Bauprojekt – anders als die vom Beschwerdeführer angeführten Vergleichsobjekte – über eine einzige, senkrecht verlaufende Fassadenöffnungsachse. Es ist der Vorinstanz darin zuzustimmen, dass die Abweichung von 32 cm gegenüber einer axialen Anordnung der Öffnungen aufgrund der sehr geringfügigen Fassadenbreite deutlich in Erscheinung tritt. Zwar verdeckt die aktuell bestehende Bepflanzung die direkte Sicht auf die Westfassade teilweise; die Fassade bildet jedoch den westlichen Abschluss des Ortsbildschutzperimeters und ist von der gegenüberliegenden I-Strasse aus zwar nicht von überall, aber doch von einem längeren Strassenabschnitt her sowie auch vom C-Weg aus gut sichtbar.

### **E. 5.3**

Schliesslich ist festzuhalten, dass die angefochtene Anordnung nicht zu einer schlechteren Gestaltung des Bauprojekts führen würde oder aus innenarchitektonischer Sicht unmöglich wäre. Eine Verschiebung der Balkonzugänge und die damit einhergehende Verschiebung der Balkone würde dazu führen, dass auch die Balkone axial zum Giebel angeordnet wären, was die Gestaltung des Projekts nicht zu verschlechtern vermöchte. Weiter ergibt sich aus den Bauplänen, dass der Verschiebung der fraglichen Fassadenöffnungen aus innenarchitektonischer Sicht nichts entgegensteht: Die geplante Raumeinteilung des ersten Ober- wie auch des Dachgeschosses lässt eine Verschiebung ohne Weiteres zu. Ferner wäre allenfalls auch eine Verschiebung des Giebels denkbar, zumal dessen Versetzung um 32 cm bloss zu einer geringfügigen Veränderung der Dachneigung führen würde. Die angefochtene Nebenbestimmung hält mithin auch unter diesem Aspekt einer Überprüfung auf Rechtsverletzungen stand.

### **E. 5.4**

Zusammengefasst kann die Würdigung der Vorinstanzen als rechtmässig bezeichnet werden. Mit Blick auf die ortstypische Gestaltung der Fassaden ist die Vorgabe einer axialen Anordnung der Fensteröffnungen, um ein ruhiges und mit dem Charakter des geschützten Ortsbilds in Einklang stehendes Fassadenbild zu erreichen, nicht zu beanstanden. Der angefochtene Entscheid erweist sich als rechtskonform.

### **E. 6**

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Entsprechend dem Verfahrensausgang wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und steht ihm eine Parteientschädigung nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Den Beschwerdegegnerinnen steht in dieser Konstellation praxisgemäss keine Entschädigung zu (vgl. VGr, 9. Januar 2008, VB.2007.00382 und VB.2007.00401, E. 4.2 = BEZ 2008 Nr. 3, Plüss, Kommentar zum VRG, § 17 N. 51); sie

haben denn auch keine solche beantragt.

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