

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00256 vom 7. Oktober 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-10-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00256

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00256 du 7 octobre 2021

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00256 del 7 ottobre 2021

Regeste

Baubewilligung | Teilweise Verweigerung der Baubewilligung; mangelhafte Einordnung von mobilen Balkonverglasungselementen. Auf einen Augenschein kann verzichtet werden, da sich die Akten, namentlich die am vorinstanzlichen Augenschein erstellten Fotografien, als hinreichende Entscheidungsgrundlage erweisen (E. 3). Kognition des Baurekursgerichts und des Verwaltungsgerichts (E. 4.2). Die vorinstanzliche Beurteilung, wonach die projektierten Balkonverglasungen die bestehende, einheitliche Fassadengestaltung dominieren würden und ein unruhiges Gesamtbild zur Folge hätten, ist nicht zu beanstanden. Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die 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

Das streitbetroffene Gebäude an der E-Strasse 02 liegt in der Wohnzone W6 gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich und ist Teil einer im Jahr 1968 bewilligten Arealüberbauung. Es bildet das nördliche Ende der zum fraglichen Areal gehörenden, parallel zur E-Strasse verlaufenden Gebäudezeile. Die Überbauung ist in erster Linie durch die vertikal verlaufende Lisenenstruktur mit einer glatten Betonoberfläche und die horizontalen Brüstungsbänder aus Waschbeton charakterisiert. Die Beschwerdeführerin plant, die rechteckigen, 2 m tiefen und 3,13 m breiten Balkone mit einer geschlossenen, 1,3 m hohen hellgrauen Brüstung aus Aluminium in der gleichen Farbe wie die Lisenen und einer darüber liegenden, runden Absturzsicherung aus feuerverzinktem Stahlrohr auszuführen. Projektiert ist weiter, dass jeder Balkon über eine teilweise mobile Verglasung aus vier Elementen verfügen soll: ein fest montiertes Element gegen Osten und drei mobil verschiebbare Elemente, wobei die ersten 0,7 m ab der Fassade stets offen bleiben würden. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die Frage der Zulässigkeit dieser Verglasung.

E. 3

In prozessualer Hinsicht beantragt die Beschwerdeführerin zunächst die Durchführung eines Augenscheins. Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Die Durchführung eines Augenscheins ist dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beitragen. Der Verzicht auf die

Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht jedenfalls nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (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). Vorliegend ist die Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts im Sinn von § 7 Abs. 1 VRG mittels der bei den Akten liegenden Pläne und Fotografien – namentlich anhand der zahlreichen anlässlich des vorinstanzlichen Referentenaugenscheins erstellten Fotografien – möglich, welche die tatsächlichen Verhältnisse anschaulich wiedergeben. Damit und zusammen mit den übrigen Akten ist der Sachverhalt rechtsgenügend erstellt; auf einen Augenschein ist zu verzichten.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin macht geltend, mit der rechtskräftigen Bewilligung von Balkonen am Nachbargebäude E-Strasse 03 in einem vorgängigen Verfahren (vgl. VGr, 17. April 2019, VB.2019.00018) sei entschieden, dass die Fassaden der Arealüberbauung an der E-Strasse mit Balkonen versehen werden dürfen, auch wenn diese dem ursprünglichen Fassadenbild widersprechen. Dies müsse nun auch für das streitgegenständliche Projekt an der E-Strasse 02 gelten, zumal die vorliegend projektierten Balkone die Struktur der Lisenen verstärken würden und die Fassade grundsätzlich geschlossen bleibe. Entgegen der Beschwerdegegnerin träten die Balkone denn auch nicht "turmartig" in Erscheinung, da verglaste Räume grundsätzlich nicht sehr voluminös in Erscheinung träten. Weiter sei das private Interesse an der Verglasung, welche eine Nutzung der Balkone auch in den Übergangszeiten erlaube, offenkundig und überwiege entgegenstehende gestalterische Interessen, obwohl die Balkone nicht vor Wohn-, sondern vor Büroräumlichkeiten gesetzt würden.

E. 4.2

§ 71 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) umschreibt die Anforderungen an Arealüberbauungen mit unbestimmten Rechtsbegriffen, die der Baubehörde einen von der Rekursinstanz zu respektierenden Beurteilungsspielraum öffnen. Dieser wird durch Abs. 2 insoweit konkretisiert, als in einer nicht abschliessenden Aufzählung die massgeblichen Beurteilungskriterien genannt werden (VGr, 9. April 2003, VB.2003.00006 = BEZ 2003 Nr. 22). Bei der Überprüfung des kommunalen Entscheids muss die Vorinstanz die angeführten Entscheidungsgründe gebührend berücksichtigen und sich mit den Kriterien auseinandersetzen, welche von der Baubehörde entwickelt wurden. Sie darf den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung der Ästhetiknorm ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies trifft nicht nur zu, wenn ihr Einordnungsentscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist. Da die kommunale Behörde ihr Ermessen pflichtgemäss ausüben muss, hat sie dabei vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten. Eine kommunale Behörde überschreitet daher den ihr zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraum auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck der Ästhetiknorm fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und der Verhältnismässigkeit verletzt. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind die lokalen ästhetischen Interessen gegenüber den privaten und den überkommunalen öffentlichen Interessen an der Errichtung der geplanten Baute

abzuwägen. Dabei müssen insbesondere die Interessen an der Erreichung der Zielsetzungen der Raumplanung des Bundes berücksichtigt werden, weshalb die Rechtsmittelinstanz die Gemeindeautonomie nicht verletzt, wenn sie einen kommunalen Einordnungsentscheid aufhebt, der diesen öffentlichen Interessen nicht oder unzureichend Rechnung trägt (vgl. BGr, 5. September 2017, 1C_358/2017, E. 3.6). Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz über eine Rechtskontrolle. Es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht hingegen nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann das Verwaltungsgericht den Entscheid der Vorinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat.

E. 4.3.1

Die Baubehörde hat im Hinblick auf § 71 PBG in ihrem Bauentscheid ausgeführt, dass sich Balkonanbauten dem Hauptbaukörper unterzuordnen haben. Dies gelinge mit dem vorliegenden Projekt, solange die Balkone offen seien und sich als einzelne Elemente in die Bänderung des Bestandes eingliederten. Sobald die Balkone aber geschlossen würden, erschienen sie als zusammenhängender Turm, der, zusammen mit dem zweiten Turm, die Fassade dominiere und deren Charakter zu stark verändere. Um die besonders gute Einordnung zu erreichen, sei auf die Verglasung der Balkone zu verzichten.

E. 4.3.2

Das Baurekursgericht erwägt hinsichtlich der Gestaltung der Balkone, dass dem Gebäude vorgelagerte Einfachverglasungen einen geschlossenen Eindruck erwecken. Aufgrund dessen, dass die meisten Glaselemente mobil seien und auf jedem Balkon anders positioniert sein könnten, müsse von einem uneinheitlichen Erscheinungsbild ausgegangen werden. Dies beeinträchtige die stark strukturierte, geometrische Fassade und mache sie unruhig. Weiter habe sich am Augenschein gezeigt, dass Glaselemente als Witterungsschutz nicht notwendig seien. Insgesamt würden sich die Balkone der Fassade optisch nicht mehr unterordnen und das Interesse an einer einheitlichen und ästhetisch ansprechenden Überbauung überwiege dasjenige der Bauherrschaft.

E. 4.3.3

Wie die Beschwerdegegnerin vorbringt, waren der Beschwerdeführerin – ebenso wie der Bauherrschaft im Fall VGr, 17. April 2019, VB.2019.00018 – frei auskragende Balkone zu bewilligen; infolge der gebotenen einzelfallbezogenen Überprüfung des vorliegenden Bauvorhabens seien aber die massgeblich bzw. "raumhaltig" in Erscheinung tretenden Glaselemente zu verweigern. Aus den Bauplänen wird denn auch ersichtlich, dass die Verglasungen voluminös wirken würden und sich aufgrund der Anordnung und Ausgestaltung der Balkone bei geschlossenen Glaselementen ein "turmartiges" Erscheinungsbild ergäbe. Nach dem Gesagten lag die vorinstanzliche Bewertung, dass die projektierten Balkonverglasungen die bestehende, einheitliche Fassadengestaltung dominieren würden und ein unruhiges Gesamtbild zur Folge hätten, im Bereich ihres geschützten Ermessensspielraums.

E. 4.4

Zusammengefasst ist es in Anbetracht des erwähnten Beurteilungsspielraums der Baubehörde nachvollziehbar und nicht zu beanstanden, dass diese der projektierten Balkonverglasung keine gute Einordnung attestiert hat. Unter Berücksichtigung der erhöhten Einordnungsanforderungen von § 71 PBG erweist sich die teilweise Verweigerung

der Baubewilligung als rechtskonform.

E. 5

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Die Zusprechung einer Parteientschädigung an die unterliegende Beschwerdeführerin fällt ausser Betracht.

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