

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00042 vom 9. Juni 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-06-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00042

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00042 du 9 juin 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00042 del 9 giugno 2022

Regeste

Baubewilligung (Projektänderung) | Auflage betreffend Storen bei einer Neubaute im Perimeter des KOBI. Die Beschwerdegegnerschaft erachtete bei einer auf einem in der überkommunalen Kernzone und im KOBI-Perimeter liegenden Grundstück geplanten Neubaute Rafflamellenstoren für nicht bewilligungsfähig und statuierte auflageweise, diese seien durch flächige Beschattungselemente zu ersetzen. Dies ist mit Blick auf die anwendbaren Vorschriften nicht zu beanstanden: Anders als die von der Beschwerdeführerin angeführten Objekte liegt das Baugrundstück im Dorfzentrum, die projektierte Neubaute ist von zahlreichen prägenden und strukturbildenden Gebäuden umgeben und von der Haupterschliessungsstrasse aus gut einsehbar (E. 4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG, LS 175.2) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Das streitbetroffene Baugrundstück (Kat.-Nr. 03) befindet sich in der überkommunalen Kernzone gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rickenbach vom 3. Dezember 2010 (BZO; betreffend die Kernzonen vgl. Ziff.

E. 2.1

BZO) sowie im Perimeter des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (Kantonales Ortsbildinventar [KOBI]) in der Gemeinde Rickenbach. Das Bauvorhaben war mit Gesamtverfügung der Baudirektion vom 11. Januar 2021 und Beschluss des Beschwerdegegners vom 8. März 2021 (Stammbaubewilligung) unter Nebenbestimmungen bewilligt worden. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren geht es um das zur Auflagenerfüllung eingereichte revidierte Farb- und Materialkonzept vom (5. März 2020/31. März 2021 (Projektänderung). Mit den Beschlüssen vom 28. Mai 2021 und 21. Juni 2021 statuierte die Beschwerdegegnerschaft die Auflage, flächige Beschattungselemente wie Rollladen oder Stoffstoren statt der im revidierten Farb- und Materialkonzept (neu) vorgesehenen Rafflamellenstoren zu verwenden.

E. 3.1

Das streitbetroffene Grundstück befindet sich in einer Kernzone. Kernzonen stellen Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 lit. a des Planungs- und Baugesetzes vom

7. September 1975 (PBG, LS 700.1) dar und umfassen gemäss § 50 Abs. 1 PBG (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]) schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkern oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Gemäss § 238 Abs. 1 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 Kernzonen gelangen nach der Rechtsprechung die erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG zur Anwendung (VGr, 22. Oktober 2020, VB.2019.00133, E. 5.2, sowie 23. April 2009, VB.2008.00552, E. 4.2 mit Hinweisen). Demnach müssen sich Bauten nicht nur befriedigend, sondern gut einordnen und ist eine besondere Rücksichtnahme erforderlich. Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Die Frage, ob mit einem Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, ist nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu beurteilen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (zum Ganzen etwa VGr, 8. April 2021, VB.2020.00748, E. 4.2, und 3. Dezember 2020, VB.2020.00388, E. 5.2). Bei der Anwendung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde aufgrund der offenen Formulierung über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt (VGr, 22. Oktober 2020, VB.2019.00133, E. 5.2 mit Hinweis; BGE 145 I 52 E. 3.6).

E. 3.2.1

§ 50 Abs. 3 PBG erlaubt den Gemeinden den Erlass kommunaler Kernzonenvorschriften über die Masse und die Erscheinung von Bauten in der Bau- und Zonenordnung. Hat eine Gemeinde von der ihr gemäss § 50 Abs. 3 PBG eingeräumten Kompetenz Gebrauch gemacht, eigene Kernzonenvorschriften betreffend Stellung, Masse und Erscheinung von Bauten zu erlassen, sind die baulichen Massnahmen entsprechend nach den einschlägigen Kernzonenvorschriften zu beurteilen. Diese gehen der allgemeinen Norm von § 238 Abs. 2 PBG insoweit vor, als sie gestützt auf § 50 Abs. 3 PBG konkretere und/oder strengere Bestimmungen enthalten (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 824, 828). Bei der Anwendung und Auslegung kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts kann sich für die Gemeinde ein Spielraum auftun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt bzw. Ermessen einräumt (vgl. dazu Marco Donatsch, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014, § 20 N. 59 f.). Dieser Spielraum ist weiter als der Beurteilungsspielraum, der einer Gemeinde bei der Anwendung von kantonalem Recht bzw. § 238 PBG geöffnet wird (VGr, 8. Juni 2017, VB.2016.00082, E. 5.2, und 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.2). Die Rekursinstanz ist in solchen Fällen verpflichtet, sich mit den Entscheidungsgründen der Gemeindebehörde mit besonderer Sorgfalt auseinanderzusetzen. Ist der Entscheid der Gemeindebehörde plausibel und stichhaltig begründet, so bedarf es besonders überzeugender Gründe, um von deren Auslegung und Anwendung kommunalen Rechts abzuweichen (vgl. VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.2 f.).

E. 3.2.2

Die Gemeinde Rickenbach hat von der ihr eingeräumten Kompetenz Gebrauch gemacht und mit Art. 3–14 BZO Kernzonenvorschriften erlassen. Gemäss der einleitenden Ziff 2.1 Abs. 2 BZO bezwecken die Kernzonenvorschriften den Erhalt von Eigenheit und Eigenart des gewachsenen Dorfkerns und dessen Umgebung (Satz 1). Sie ermöglichen die Verdichtung des Dorfkerns und regeln die Einordnung von Um- und Neubauten (Satz 2). Gemäss Art. 9 BZO mit dem Marginale "Gestaltungsgrundsätze" haben sich Neubauten bezüglich ihrer äusseren Erscheinung an den herkömmlichen ortsbildprägenden Gestaltungselementen in der näheren baulichen Umgebung zu orientieren, insbesondere hinsichtlich Stellung, Kubus, Massstäblichkeit, Proportionen, Giebelbreiten, Dachrandabschlüssen, Materialien und Farben. In Art. 9 Abs. 4 BZO sind spezifische Anforderungen betreffend Fenster geregelt; Fensterläden sind in ortsüblicher Form und Farbe auszuführen (Satz 5).

E. 3.3

Das Baugrundstück befindet sich sodann im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung. Die denkmalpflegerischen Schutzziele müssen auch bei der Einordnung beachtet werden (vgl. VGr, 8. April 2021, VB.2020.00748, E. 4.2 Abs. 2). Im von November 2002 datierenden Ortsbildbeschrieb des Inventars wurde hinsichtlich baulicher Massnahmen an Gebäuden Folgendes als Schutzziel definiert: Solche Massnahmen hätten sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Die bauliche Veränderung ortsbaulich prägender oder strukturbildender, nicht formell geschützter Gebäude setze zusätzliche Kenntnisse über das jeweilige Objekt voraus, wie sie aus den Denkmalschutzinventaren ersichtlich seien. Der Abschnitt "Wertung" (Ziff. 4, S. 3) enthält unter anderem folgende Passagen: Die ausgedehnte, auf gut einsehbaren Hangseiten nördlich und südlich des I-Bachs situierte Siedlungslage besitze weitgehend intakt erhaltene, zusammenhängende Altbauzonen und trete mit langgestreckten, parallel ausgerichteten Satteldachflächen optisch eindrücklich in Erscheinung. Für das Ortsbild charakteristisch seien die durchwegs traufständig, parallel zum Hang und zum I-Bach ausgerichteten Satteldachbauten. Die Bausubstanz bestehe aus regionaltypisch ausgebildeten, bäuerlichen Reihenhäusern sowie verschiedenen interessanten Einzelelementen wie Speichern und Trotten.

E. 3.4

Zu prüfen ist nachfolgend, ob sich der Rekursentscheid unter Beachtung der Überprüfungspflicht und -befugnis des Baurekursgerichts als rechtmässig erweist. Das Verwaltungsgericht überprüft den Entscheid auf dessen Rechtmässigkeit, eine Überprüfung der Angemessenheit steht ihm dagegen nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG).

E. 4

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die im revidierten Farb- und Materialkonzept vorgesehenen Rafflamellenstoren seien bewilligungsfähig, da sie als ortsüblich bzw. -typisch zu betrachten seien. Bei verschiedenen bzw. allen Neubauten in unmittelbarer Nachbarschaft des Bauprojekts seien Lamellenstoren verwendet worden, nicht etwa Klapp-, Schiebe- oder Rollläden. Sie, die Beschwerdeführerin, habe sich bei der Überarbeitung des Farb- und Materialkonzepts am "Referenzobjekt" H-Weg 014a–d orientiert, bei welchem ebenfalls Lamellenstoren verwendet worden seien.

E. 4.1

Die Vorinstanz erwog, am Augenschein habe sich gezeigt, dass sich im Quartier rund um die C-Gasse zahlreiche Altbauten und vereinzelte Neubauten befänden. Die Altbauten seien allesamt mit Klappläden aus Holz ausgestattet, während bei den neu erstellten oder sanierten Bauten Klappläden, Rollläden, Rafflamellenstoren oder vereinzelt gar eine Kombination (in casu: mehrheitlich Klappläden, an wenigen Fenstern Rollläden) anzutreffen seien. Die nicht mit Klappläden ausgestatteten Bauten prägten den Kernbereich der Gemeinde aufgrund ihrer Lage und Aussenwirkung jedoch nicht wesentlich mit. Als herkömmliches ortsübliches Gestaltungselement, an welchen sich Neubauten in der Kernzone zu orientieren hätten, diene vielmehr klarerweise der Klappläden. Auch wenn vereinzelte Bauten mit anderen Beschattungsvorrichtungen ausgestattet seien, ändere dies nichts daran, dass Klappläden ortsüblich bzw. vorherrschend seien. Dies gelte umso mehr, als sich Neubauten an den herkömmlichen Bauten – also der historischen Bausubstanz – zu orientieren hätten, welche wie erwähnt allesamt mit Klappläden ausgestattet seien. Rafflamellenstoren aus Aluminium könnten dieses Ortsbild ohne Weiteres negativ prägen. Derartige Gestaltungselemente vermöchten das Erscheinungsbild des Gebäudes für sich und – im Kontext mit dessen baulicher Umgebung – das Ortsbild wesentlich zu beeinflussen. Der Entscheid der Beschwerdegegnerschaft, dem geplanten Neubau im Zentrum der Kernzone und an der lokalen Hauptverkehrsachse die Bewilligung von Rafflamellenstoren zu verweigern, sei nicht zu beanstanden. Dies entspreche vielmehr einer angemessenen Umsetzung von Art. 9 BZO und § 238 Abs. 2 PBG. Flächige Beschattungselemente wie Rollläden oder Stoffstoren gemäss der Auflage der Beschwerdegegnerschaft seien zwar (ihrerseits) nicht ortsüblich. Jedoch sei dies als Kompromisslösung zu verstehen: Sie seien ebenfalls erheblich komfortabler zu benutzen als Klappläden, in der optischen Aussenwirkung jedoch wesentlich zurückhaltender als Lamellenstoren. Diese träten gegen aussen prägender in Erscheinung, insbesondere wenn die Lamellen quergestellt seien. Es erweise sich als sachlich und nachvollziehbar, dass den an der C-Gasse 02 vorgesehenen Rafflamellenstoren eine störende Aussenwirkung attestiert und als Auflage der Ersatz durch flächige Beschattungselemente verfügt worden sei.

E. 4.2.1

Diese mit der Einschätzung der kommunalen Baubewilligungsbehörde sowie der Baudirektion übereinstimmende Auffassung der Vorinstanz überzeugt, insbesondere vor dem Hintergrund des bei den Akten liegenden Augenscheinprotokolls mit Fotos. Entgegen beschwerdeführerischer Auffassung können Rafflamellenstoren nicht als "ortstypisch" gelten; viel weniger sind sie als "ortsbildprägend" im Sinn von Art. 9 Abs. 1 BZO zu betrachten. Innerhalb der Baudirektion ist gemäss § 7 der Bauverfahrensordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV, LS 700.6) in Verbindung mit Ziff. 1.4.1.4 des Anhangs BVV das Amt für Raumentwicklung für die Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich eines überkommunalen Inventars betreffend Ortsbildschutz zuständig. Die Beschwerdegegnerin erwog in ihrer Gesamtverfügung vom 28. Mai 2021, die dem revidierten Konzept zufolge neu vorgesehenen Rafflamellenstoren (statt der ursprünglich geplanten Rollläden) seien nicht ortstypisch und daher nicht bewilligungsfähig. Es seien flächige Beschattungselemente zu wählen, etwa Rollläden oder Stoffstoren. In ihrer Rekursantwort vom 17. August 2021 führte die Beschwerdegegnerin weiter aus, Rafflamellenstoren seien früher bei Gewerbebauten häufig an der Stelle von Fensterläden verwendet worden. Sie hätten somit auch einen historischen Bezug und seien vor allem im 19. sowie zu Beginn des

20. Jahrhunderts verwendet worden. In der Regel würden Rafflamellenstoren in Aluminium ausgeführt, wie dies im revidierten Farb- und Materialkonzept vorgesehen sei. Im Ortsbild von Rickenbach bestehe die Bausubstanz dagegen primär aus regionaltypisch ausgebildeten, bäuerlichen Reihenhäusern. Aufgrund ihrer optischen Erscheinung und Materialisierung erschienen die vorgesehenen Lamellenstoren dort "nicht angemessen". Das Baugrundstück liegt, wie die Vorinstanz zutreffend erwog, im Dorfzentrum. Mehrere prägende oder strukturbildende Gebäude (rot bezeichnete Bauten) umgeben es bzw. befinden sich in unmittelbarer Nähe (C-Gasse 04 südlich angrenzend, D-Strasse 015 und 016 sowie [die provisorisch platzierten Adressen] E-Gasse 05, 06 und 07 im Südosten, die beiden Scheunen an der J-Strasse im Nordosten sowie die Gebäude nördlich der J-Strasse). Die projektierte Baute ist – ungeachtet der gegenüber der J-Strasse bzw. der Kreuzung J-Strasse/C-Gasse etwas zurückversetzten Positionierung ("hinter" dem I-Bach bzw. südlich desselben) – von der J-Strasse aus zufolge der Lage des Gebäudes C-Gasse 08 auf der einen und der benachbarten Scheune auf der anderen Seite der C-Gasse sehr gut einsehbar und tritt aufgrund dessen insgesamt prominent in Erscheinung. Dass die vorgesehenen Rafflamellenstoren aufgrund ihrer prägnanten optischen Erscheinung und in Anbetracht namentlich der Lage der projektierten Baute sowie von deren näherer Umgebung mit Blick auf die anwendbaren Vorschriften als nicht bewilligungsfähig erachtet wurden, ist nach dem Dargelegten nicht zu beanstanden.

E. 4.2.2

Die Beschwerdeführerin wendet demgegenüber ein, alle Neubauten in der Umgebung des Baugrundstücks würden über Rafflamellenstoren verfügen. Damit seien solche "definitiv für Neubauten im umliegenden Ortsbild ortstypisch". Über Klapp-, Schiebe- oder Rollläden verfügten keine der Neubauten in der Nähe des Projekts der Beschwerdeführerin. Die angeführten Objekte bzw. Neubauten stellen jedoch nicht Gebäude dar, an welchen es sich gemäss Art. 9 Abs. 1 BZO im Zusammenhang mit der äusseren Erscheinung von Bauvorhaben bzw. zu erstellenden Neubauten hinsichtlich "herkömmliche[r] ortsbildprägende[r] Gestaltungselemente[...]" (Hervorhebung nicht im Original) zu orientieren gilt. Dass alle Neubauten in der Umgebung des Baugrundstücks über Lamellenstoren verfügten, erweist sich sodann nicht als zutreffend: Die beiden dem Baugrundstück gegenüberliegenden neueren Gebäude C-Gasse 08 und C-Gasse 09 etwa sind ebenfalls mit Klapppläden versehen. Die von der Beschwerdeführerin angeführten Gebäude E-Gasse 010, D-Platz 011 und G-Strasse 012 schliesslich verfügen zwar in der Tat über Lamellenstoren. Doch sind sie entweder rückwärtig gelegen und deswegen von der J-Strasse aus – im Gegensatz zum projektierten Gebäude – kaum einsehbar (E-Gasse 010 und G-Strasse 012) bzw. liegen sie nicht in vergleichbar ausgeprägter Nähe zum respektive im Dorfzentrum und sind nicht vergleichbar prominent positioniert (D-Platz 011; dieses Gebäude wird zudem durch den den I-Bach säumenden Baumbestand während eines Grossteils des Jahres wohl vollständig verdeckt, wie sich aus dem entsprechenden Foto ergibt). Die Beschwerdeführerin erwähnt weiter das über Lamellenstoren verfügende Gebäude D-Strasse 013, welches im Inventar gar (als prägendes oder strukturbildendes Gebäude) rot bezeichnet sei. Dies trifft indes nur für einen Teil des Gebäudes zu; zudem ist dieses ebenfalls an einer rückwärtigen Quartierstrasse gelegen und von der J-Strasse aus nicht einsehbar. Es zeigt sich zusammenfassend, dass entgegen den beschwerdeführerischen Ausführungen keineswegs alle Neubauten in der Umgebung des beschwerdeführerischen Projekts über Rafflamellenstoren verfügen und solche lediglich bei Gebäuden bewilligt wurden, welche von der J-Strasse aus nicht bzw. kaum einsehbar sind.

E. 4.2.3

Ähnliches gilt auch für das von der Beschwerdeführerin angeführte "Referenzobjekt" am H-Weg 014a-d: Zum einen handelt es sich dabei ebenfalls um einen Neubau, mithin von vornherein nicht um ein Objekt, welches als solches im Hinblick auf die nach Art. 9 Abs. 1 BZO erforderliche Orientierung an herkömmlichen ortsbildprägenden Gestaltungselementen geeignet erscheint. Zum andern unterscheidet sich auch dieses Objekt vom Bauvorhaben insbesondere hinsichtlich der Lage erheblich: Das "Referenzobjekt" liegt nämlich am Rand des KOBİ-Perimeters (an der Grenze zur kommunalen Kernzone) und ist nicht von prägenden oder strukturbildenden Gebäuden umgeben; sodann ist es rückwärtig an einer Quartierstrasse gelegen und von der Haupteinfahrungsstrasse nicht einsehbar.

E. 4.2.4

Sollte die Beschwerdeführerin mit ihren Ausführungen einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht geltend machen wollen, so könnte sie hieraus vorliegend nichts für sich ableiten. Der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung geht dem Rechtsgleichheitsprinzip im Konfliktfall in der Regel vor. Der Umstand, dass das Gesetz von einer Behörde in einem Fall oder wenigen Fällen nicht oder nicht richtig angewendet wurde, gibt Bürgerinnen und Bürgern grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend von der Norm behandelt bzw. begünstigt zu werden. Nur ausnahmsweise und unter strengen Bedingungen wird im Rahmen des Gleichheitsgebots nach Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (SR 101) ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht bzw. auf gesetzeswidrige Begünstigung anerkannt. Voraussetzung hierfür wäre namentlich, dass eine ständige gesetzeswidrige Praxis einer rechtsanwendenden Behörde in vergleichbaren Fällen vorliegt und die betreffende Behörde zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht von dieser Praxis abzuweichen gedenkt. Zudem dürfen keine überwiegenden Gesetzmässigkeitsinteressen oder Interessen Dritter bestehen (vgl. BGr, 15. Oktober 2013, 1C_330/2013 E. 4.1 [sowie auch dort zitierte Bundesgerichtsentscheide], und 7. März 2012, 1C_398/2011 E. 3.6; VGr, 3. Juni 2021, VB.2021.00035, E. 7.3; vgl. auch Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann [Hrsg.], Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 599 ff. mit Hinweisen). Diese Voraussetzungen erwiesen sich vorliegend nicht als erfüllt.

E. 4.3

Nach dem Dargelegten ist der Schluss der Vorinstanz, die vorgesehenen Rafflamellenstoren erwiesen sich nicht als bewilligungsfähig, ebenso wenig zu beanstanden wie die Nebenbestimmung, diese seien durch (optisch weniger stark in Erscheinung tretende bzw. störende) flächige Beschattungselemente zu ersetzen. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, stellt die statuierte Nebenbestimmung nach dem Gesagten offenkundig eine "Kompromisslösung" bzw. ein Entgegenkommen der Bewilligungsbehörden dar.

E. 5

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 6

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und steht ihr keine Parteienschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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