

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00551 vom 1. Juni 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-06-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00551

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00551 du 1 juin 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00551 del 1 giugno 2023

Regeste

Baubewilligung | Projektänderung betr. Fassadenanstrich in signalgelb; Aufhebung des Farb- und Materialkonzepts für Zwischenbau in der Kernzone durch das Baurekursgericht. Beurteilungsspielräume von kommunaler Baubehörde, Baurekursgericht und Verwaltungsgericht bei der Anwendung von § 238 PBG und von kommunalem Recht (E. 4). In Kernzonen gelangen nach der Rechtsprechung die erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG zur Anwendung (E. 5.2) Gemäss Art. 21 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil sind bei der Fassadengestaltung in Kernzonen Materialien, Formen und Farben so zu wählen, dass sich eine besonders gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild ergibt (E. 5.4). Der streitgegenständliche Zwischenbau befindet sich im Nahbereich zweier Einkaufsläden und ist von der Strasse zurückversetzt, wodurch eine Platzsituation entsteht. In der näheren Umgebung herrschen weisse und Pastelltöne vor, weshalb das Signalgelb stark und störend in Erscheinung tritt. Zudem hat sich die kommunale Baubehörde in der angefochtenen Anordnung nicht nennenswert mit der Einordnung und Gestaltung auseinandergesetzt, weshalb die Vorinstanz ihr eigenes Ermessen zugrunde legen und selbst einen Entscheid betreffend die Einordnung treffen durfte (E. 5.5.3). 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 Beschwerdeführerin ist als Adressatin der Bewilligung, welche durch die Vorinstanz in teilweiser Gutheissung des Nachbarrekurses aufgehoben wurde, legitimationsbegründend im Sinn von § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) betroffen und damit zur Beschwerde berechtigt. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

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, Visualisierungen und Fotografien – namentlich anhand der 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. 3

Das streitgegenständliche Baugrundstück liegt, wie auch die daran angrenzenden Parzellen, in der Kernzone. Es befindet sich im Perimeter des kantonalen Ortsbildinventars und ist mit einer Liegenschaft überstellt, in der die Beschwerdeführerin ein Lebensmittelgeschäft betreibt. Im Nordosten grenzt das Grundstück an die E-Gasse; schräg gegenüber befindet sich ein ...-Ladenlokal. Mit Stammbaubewilligung vom 13. Juli 2018 bewilligte die Planungs- und Baukommission Richterswil der Beschwerdeführerin eine eingeschossige Aufstockung beim Zwischenbau neben dem Lebensmittelgeschäft. Am 15. Mai 2019 wurde eine erste Projektänderung betreffend Zugang zum Zwischenbau und Erschliessungstreppen im Untergeschoss des Ladenlokals bewilligt; mit einer zweiten Projektänderung vom 3. Juli 2020 wurde unter anderem ein Farb- und Materialkonzept bewilligt. Die hier zu beurteilende dritte Projektänderung umfasste die bereits ausgeführten Änderungen der Türe, des Tors, der Fenster und der Aussentreppe sowie des Farb- und Materialkonzepts. Streitgegenstand im vorliegenden Verfahren ist ausschliesslich das Farb- und Materialkonzept, konkret die Farbgebung des oberen Teils des Zwischenbaus neben dem Ladenlokal.

E. 4.1

Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des vorinstanzlichen Entscheids lediglich 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 nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann es den Entscheid der Rekursinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat (VGr, 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3).

E. 4.2

Bei der Auslegung und Anwendung kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts kann sich für die Gemeinde ein Spielraum auf tun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt bzw. Ermessen einräumt (vgl. dazu Marco Donatsch i n: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A. Zürich/Basel/Genf 2014 [Kommentar VRG], § 20 N. 59 f.). Dieser Spielraum ist weiter als der Beurteilungsspielraum, der einer Gemeinde bei der Anwendung von kantonalem Recht geöffnet wird (VGr, 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. insbesondere VGr, 8. Juli 2017, VB.2016.00082, E. 5.2 betreffend die auch vorliegend massgeblichen BZO-Bestimmungen; s. weiter VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.2 f.).

E. 4.3

Auch bei der Anwendung von § 238 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) verfügt die kommunale Baubehörde aufgrund der offenen Formulierung über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00059, E. 5.2). Das Bundesgericht hielt in BGE 145 I 52 fest, dass das Baurekursgericht nicht bereits von der kommunalen Anwendung von § 238 PBG abweichen darf, wenn es unter Beachtung der Argumente der Baubehörde seine abweichende gestalterische Einschätzung begründet. Vielmehr darf es den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG 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 bei der Anwendung von § 238 PBG zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraum auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung 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 (BGE 145 I 52, E. 3.6).

E. 5.1

§ 238 Abs. 1 PBG enthält die Grundanforderung an die Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung. Diese sind 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 erreicht wird. 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. Dabei ist die Nah- und die Fernwirkung nicht nur bezüglich der unmittelbaren, sondern auch unter Einbezug der weiteren Umgebung zu beurteilen (VGr, 30. November 2017, VB.2017.00102, E. 4.2; 23. März 2017, VB.2016.00374, E. 3.1; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 810; BEZ 2000 Nr. 17 E. 5).

E. 5.2

Das streitbetroffene Grundstück befindet sich in einer Kernzone. Letztere stellen Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 lit. a PBG dar und umfassen gemäss § 50 Abs. 1 PBG schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen,

die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. In Kernzonen gelangen nach der Rechtsprechung die erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG zur Anwendung (VGr, 23. April 2009, VB.2008.00552, E. 4.2 mit weiteren Hinweisen). Demnach müssen sich Bauten nicht nur befriedigend, sondern gut einordnen und es ist eine besondere Rücksichtnahme erforderlich. Ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende beziehungsweise gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 8.1 mit weiteren Hinweisen).

E. 5.3

Hat eine Gemeinde von der ihr gemäss § 50 Abs. 2 und 3 PBG eingeräumten Kompetenz, eigene Kernzonenvorschriften betreffend Stellung, Masse und Erscheinung von Bauten zu erlassen, Gebrauch gemacht, sind entsprechend die baulichen Massnahmen nach den einschlägigen Kernzonenvorschriften zu beurteilen. Sie gehen der allgemeinen Norm des PBG insoweit vor, als sie gestützt auf § 50 Abs. 3 PBG konkretere und/oder strengere Bestimmungen enthalten (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 824, 828).

E. 5.4

Gemäss Art. 21 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil (BZO) sind bei der Fassadengestaltung in Kernzonen Materialien, Formen und Farben so zu wählen, dass sich eine besonders gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild ergibt. Entsprechendes ergibt sich auch aus Art. 14a BZO betreffend die Kernzone im Allgemeinen: Bauten, Anlagen und Umschwung müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung besonders gut in die Umgebung einordnen.

E. 5.5.1

Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Baurekursgericht habe die Entscheidungsgründe der Baubewilligungsbehörde nicht im gebotenen Mass berücksichtigt und die Gemeindeautonomie verletzt. Im Gesamtkontext sei der fragliche Anstrich nicht zu beanstanden, zumal der betroffene Gebäudeteil nicht strukturbildend und von der Strasse zurückversetzt sei, die gleiche sowie eine ähnliche Farbe auch bei weiteren Gebäuden in der Kernzone bewilligt worden seien und dadurch erwünschte Kontraste gesetzt würden. Entgegen dem vorinstanzlichen Entscheid sei es weiter nicht massgeblich, ob die Farbgebung allenfalls dazu führe, dass der Zwischenbau als nicht mehr zum Hauptgebäude gehörig betrachtet werde, da dieser Zwischenbau erst seit Kurzem überhaupt bestehe.

E. 5.5.2

Im angefochtenen kommunalen Beschluss vom 17. November 2021 findet sich unter dem Titel "Einordnung und Gestaltung/Farb- und Materialkonzept" zur vorliegend zu beurteilenden Frage einzig der Hinweis, dass im Rahmen der zweiten, rechtskräftigen Projektänderung für die Aussenwand des Zwischenbaus die Farbe "RAL 1013 Perlweiss" bewilligt worden sei, während das neu eingereichte Farb- und Materialkonzept für die Aussenwand die Farbe "RAL 1003 Signalgelb" vorsehe. Die Anforderungen gemäss Art. 21 Abs. 1 BZO und § 238 Abs. 1 (sic) PBG seien für den untergeordneten Zwischenbau weiterhin erfüllt.

E. 5.5.3

Der streitgegenständliche Zwischenbau befindet sich im Nahbereich zweier Einkaufsläden. Es ist daher davon auszugehen, dass die Umgebung häufig von Fussgängern und Fussgängerinnen frequentiert wird. Zwar ist der Beschwerdeführerin darin zuzustimmen, dass die Baute von der Strasse zurückversetzt ist. Dadurch wird jedoch eine Platzsituation vor dem Lebensmittelgeschäft geschaffen, was aus dem Augenscheinprotokoll ersichtlich ist. Weiter erschliesst sich aus den Fotografien des vorinstanzlichen Augenscheins und auch aus den von der Beschwerdeführerin selbst ins Recht gelegten Bildern, dass die umliegenden Gebäude zwar durchaus unterschiedliche Farben aufweisen, es sich hierbei jedoch allesamt um gedeckte und zurückhaltende Töne handelt. Demgegenüber ergibt sich aus dem Augenscheinprotokoll, dass sich die signalgelbe Farbe des oberen Teils des Zwischenbaus sehr deutlich von den in der näheren Umgebung vorkommenden Tönen abhebt. Vielmehr herrschen weisse und Pastelltöne vor, weshalb das Signalgelb stark und störend in Erscheinung tritt. Es ist nachvollziehbar, dass das Baurekursgericht die Wirkung des Farbanstrichs mit einer Plakattafel verglichen hat und beanstandete, dass das Hauptaugenmerk an einer relativ stark frequentierten Platzsituation in der Kernzone nicht wie vorliegend auf einem als Lagerraum dienenden Zwischenbau, sondern auf den Hauptgebäuden liegen sollte. Zudem hat sich die kommunale Baubehörde in der angefochtenen Anordnung nicht nennenswert mit der Einordnung und Gestaltung auseinandergesetzt (s. oben E. 5.5.2). Auch im vorinstanzlichen Verfahren blieb ihre diesbezügliche Begründung knapp. Demgemäss durfte die Vorinstanz bei der Beurteilung der Einordnungsfrage ihr eigenes Ermessen zugrunde legen und selbst einen Entscheid betreffend die Einordnung treffen. Eine Verletzung der Gemeindeautonomie ist darin nicht zu erblicken.

E. 5.5.4

Vor dem Hintergrund der vorzunehmenden verwaltungsgerichtlichen Rechtskontrolle ist nicht zu beanstanden, dass das Baurekursgericht der streitgegenständlichen signalgelben Farbgebung eine gute Einordnung und Gestaltung im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG bzw. eine besonders gute Gesamtwirkung im Orts- und Strassenbild im Sinn von Art. 21 Abs. 1 BZO abgesprochen hat. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

E. 6

Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr mangels Obsiegens nicht zu. Vielmehr ist sie zu verpflichten, dem privaten Beschwerdegegner eine angemessene Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 2'500.- (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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