

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00726 vom 13. November 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-11-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00726

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00726 du 13 novembre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00726 del 13 novembre 2020

Regeste

Baubewilligung | Sanierung eines Gebäudes in der Kernzone, Einordnung, Parkplätze. Aus dem Umstand, dass die Sanierung des Gebäudes in zwei Etappen mit zwei Baubewilligungen erfolgte, resultiert vorliegend kein baurechtlicher Missstand (E. 3.3). In Kernzonen gelangen die erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG zur Anwendung (E. 4.2). Die Beurteilung der Einordnung ist auch in der Kernzone unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung sowie unter Einhaltung der Kernzonenvorschriften vorzunehmen (E. 4.4). Gemäss ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts fehlt es Nachbarn für die Rüge hinsichtlich der zu erstellenden Abstellplätze regelmässig an der erforderlichen Betroffenheit, da die Unmöglichkeit, Abstellplätze zu schaffen, grundsätzlich nicht zur Bauverweigerung führt. Die Nachbarn müssen ihr Anfechtungsinteresse vielmehr im Einzelnen darlegen. Ein solches ist namentlich gegeben, wenn Übelstände zu befürchten sind, die sich in spezieller Weise zu ihren Lasten auswirken (E. 5.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2023.00726 Urteil der 1. Kammer vom 12. Dezember 2024 Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichter José Krause, Ersatzrichterin Nicole Tschirky, Gerichtsschreiberin Nicole Rubin. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen 1.1 D, 1.2 E, beide vertreten durch RA F, 2. Gemeinderat Boppelsen, Beschwerdegegnerschaft, und Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung. hat sich ergeben: I. A. Mit Beschluss vom 5. Oktober 2021 erteilte der Gemeinderat Boppelsen E und D die teilweise nachträgliche Baubewilligung für die Erneuerung eines Balkons und den Ersatz der Fenster beim Gebäude Vers.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der G-Strasse 03 in Boppelsen. B. Dagegen erhoben B und A Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses, die Anordnung eines Baustopps sowie die Durchführung eines nachträglichen Bewilligungsverfahrens für verschiedene bauliche Massnahmen (Rekursverfahren G-Nr. 04). Mit Verfügung vom 11. November 2021 wurde der Antrag um Anordnung eines Baustopps abgewiesen und mit Verfügung vom 21. Februar 2021 das Rekursverfahren sistiert. C. Mit Beschluss vom 15. März 2022 erteilte der Gemeinderat Boppelsen E die teilweise nachträgliche Baubewilligung für verschiedene Umbauten und Sanierungen des Gebäudes Vers.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der G-Strasse 03 in Boppelsen. Auch gegen diesen Beschluss erhoben B und A Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich (Rekursverfahren G.-Nr. 05). II. A. Am 1. Februar 2023 führte eine Delegation der

4. Abteilung des Baurekurs gerichts in beiden Verfahren in Anwesenheit der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch. B. Mit Entscheid vom 2. November 2023 wurden die Rekursverfahren vereinigt. Der Rekurs im Verfahren G.-Nr. 05 wurde teilweise gutgeheissen. Demgemäss wurde der Beschluss des Gemeinderates Boppelsen vom 15. März 2022 insoweit aufgehoben, als damit auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 ein Längsparkplatz bewilligt wurde. Die Auflage in Disp.-Ziff. 1.4 wurde dahingehend abgeändert, dass der Nachweis von drei Pflichtabstellplätzen zu erbringen sei. Im Übrigen wurden die Rekurse abgewiesen, soweit auf diese eingetreten wurde. III. Gegen diesen Entscheid erhoben B und A mit Eingabe vom 5. Dezember 2023 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragten, es seien Disp.-Ziff. II – soweit darin die Rekurse in den Verfahren G.-Nrn. 04 und 05 abgewiesen werden bzw. überhaupt darauf eingetreten wurde – sowie Disp.-Ziff. III des angefochtenen Entscheids aufzuheben. Eventualiter seien Disp.-Ziff. II – soweit darin die Rekurse in den Verfahren G.-Nrn. 04 und 05 abgewiesen werden bzw. überhaupt darauf eingetreten wurde – sowie Disp.-Ziff. III des angefochtenen Entscheids aufzuheben, und die Angelegenheit zur Neuurteilung an das Baurekursgericht des Kantons Zürich zurückzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST). Das Baurekursgericht schloss am 15. Dezember 2023 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich teilte mit Eingabe vom 16. Januar 2024 mit, dass an der Stellungnahme vom 11. Juli 2022 festgehalten werde, in welcher sie bezüglich des Brandschutzes die Abweisung beantragt hatte. Der Gemeinderat Boppelsen beantragte am 24. Januar 2024 die Abweisung der Beschwerde und D und E gleichentags die Abweisung der Beschwerde, soweit auf sie einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST zulasten von B und A. B und A hielten in ihrer Replik vom 15. Februar 2024 an ihren in der Beschwerde gestellten Anträgen vollumfänglich fest. Auch D und E sowie der Gemeinderat Boppelsen hielten in ihrer Duplik vom 26. Februar 2024 bzw. vom 23. Februar 2024 an den in der Beschwerdeantwort gestellten Anträgen fest. Mit Eingabe vom 15. März 2024 reichten B und A eine Triplik ein unter Festhaltung an den in der Beschwerde gestellten Anträgen. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

E. 1.2

Die Beschwerdeführenden sind Eigentümer bzw. Miteigentümer der sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindlichen Grundstücke Kat.-Nrn. 06, 07, 08, 09, 010, 011, 012, 013, 014 und 015. Ihre Beschwerdelegitimation gemäss § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ist demnach zu bejahen (vgl. VGr, 19. Januar 2023, VB.2022.00485, E. 2.2). Da auch die übrigen formellen Anforderungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten. Gemäss ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung ist einer Nachbarin mangels Rechtsschutzinteresses hingegen die Legitimation abzusprechen, wenn der gerügte Projektmangel durch eine für sie bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann. Umgekehrt sind die Beschwerdeführenden zur Rüge legitimiert, es bedürfe zusätzlicher (oder geänderter) Auflagen in der Baubewilligung, sofern diese Auflagen die Betroffenheit der Beschwerdeführenden zu lindern vermögen (VGr, 19. September 2013,

VB.2013.00118, E. 2.1).

E. 2

Das Baugrundstück liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Boppelsen vom 31. März 1995 (BZO) in der Kernzone II. Das Grundstück grenzt im Südwesten an die G-Strasse im Nordosten an den Wald und im Übrigen an Grundstücke an, die ebenfalls in der Kernzone II liegen. Das Baugrundstück ist überstellt mit einem Mehrfamilienhaus. Streitgegenstand bilden bauliche Massnahmen zur Sanierung des bestehenden Mehrfamilienhauses.

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Einheit der Baubewilligung sei verletzt und verweisen auf die Rechtsprechung zu § 321 Abs. 1 PBG. Eine isolierte Betrachtung der baulichen Massnahmen sei nicht zulässig. Es sei eine Gesamtschau erforderlich, um sicherzustellen, dass die baulichen Massnahmen den Anforderungen der Kernzone II entsprechen würden. Mit der Aufsplittung werde die notwendige gesamthafte Beurteilung hinsichtlich Einordnung, Umgebungs- und Fassadengestaltung verhindert. Entgegen den vorinstanzlichen Ausführungen könne die Bewilligung betreffend Ersatz der Fenster und des Balkons nicht unabhängig von der Frage der neuen Eingangsgestaltung, der inneren Sanierung und der damit zusammenhängenden geänderten Pflichtabstellplatzzahl beurteilt werden. Bezüglich des Parkplatznachweises seien die im Innern vorgenommenen Umbauarbeiten von Belang, zumal in der Liegenschaft eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen worden sei und der bisherige Geräteraum als Garage umgenutzt werden solle. Es fehle auch an einem korrekten Umgebungsplan, welcher sämtliche bereits ausgeführten und noch auszuführenden Umgebungsarbeiten enthalte. Die hohen Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gemäss Art. 12 und 39 Abs. 3 BZO habe der Gemeinderat Boppelsen gar nicht überprüfen können, zumal die dazu eingereichten Planunterlagen offensichtlich unklar und widersprüchlich seien. Diese besonderen Umstände rechtfertigten es, die Einreichung des Umgebungsplans bereits mit der Baubewilligung zu verlangen.

E. 3.2

Mit der Baubewilligung vom 5. Oktober 2021 hat der Gemeinderat die Erneuerung des Balkons sowie nachträglich den Ersatz einzelner Fenster des Gebäudes Vers.-Nr. 01 bewilligt. Mit Baubewilligung vom 15. März 2022 wurden folgende im Wesentlichen bereits ausgeführte Arbeiten bewilligt: - Unterteilung der Maisonettewohnung im OG/DG in zwei einzelne Wohneinheiten; - Installation einer neuen Ölheizung und Erstellung einer neuen Abgasanlage (Kamin) in Edelstahl an der Nordfassade, welche die Dachfläche im rechten Winkel um ca. 85 cm überragt; - Fassadenänderung des Eingangsbereichs im Erdgeschoss; - Ersatz des Terrassenbodens (neue Betonplatten) auf Gebäude Vers.-Nr. 019; - Änderungen in der Umgebung: neue Sitzplatzplatten und Beläge sowie Ersatz der bestehenden Bestockung entlang der G-Strasse durch einen Steingarten, Anpassungen der Blocksteinmauer für den neuen Längsparkplatz auf dem Baugrundstück und Anpassungen der Blocksteinmauer auf dem Grundstück Kat.-Nr. 016 für weitere Parkplätze.

E. 3.3

Gemäss § 321 Abs. 1 PBG sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen, wenn inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig sind. § 321

Abs. 1 PBG und die dazugehörige Rechtsprechung sind aber im vorliegenden Fall nicht einschlägig. Es handelt sich nicht um einen Neubau, der Mängel aufweist, sondern um eine Sanierung eines bestehenden Mehrfamilienhauses mit einzelnen baulichen Massnahmen. Sollten sich einzelne Massnahmen, um welche erst in einem späteren Zeitpunkt um Bewilligung ersucht wird, nicht als zulässig erweisen, werden (nur) diese nicht bewilligt. Es kann daher aus der gewählten Vorgehensweise vorliegend kein baurechtlicher Missstand resultieren. Wird die zweite Baubewilligung nicht erteilt, dürfen lediglich die baulichen Massnahmen, welche mit der ersten Baubewilligung bewilligt wurden, realisiert werden (bzw. wäre bezüglich allfälliger bereits ausgeführter Massnahmen der Rückbau anzuordnen). Die Vorgehensweise der Bauherrschaft hat vielmehr zur Folge, dass im ersten Bewilligungsverfahren nur diejenigen baulichen Massnahmen beurteilt werden, welche Gegenstand des Baugesuchs gebildet haben. Im zweiten Bewilligungsverfahren wird dann der Bestand mit den im ersten Bewilligungsverfahren bewilligten baulichen Massnahmen sowie die neuen baulichen Massnahmen beurteilt. Bei der Beurteilung der Einordnung hat im Falle von mehreren Baugesuchen in beiden Fällen eine gesamthafte Beurteilung zu erfolgen unter Berücksichtigung des Bestandes, der bereits bewilligten Massnahmen und der neuen Massnahmen. Weshalb im vorliegenden Fall nicht sämtliche Massnahmen in einem Baugesuch zur Bewilligung eingereicht wurden, kann damit offenbleiben (unabhängig davon, ob der Gemeinderat Boppelsen im Zeitpunkt der Erteilung der ersten Baubewilligung bereits orientiert war über weitere bereits vorgenommene bauliche Anpassungen). Dass keine umfassende Beurteilung bzw. Gesamtwürdigung stattgefunden haben soll, ist nicht ersichtlich. In der zweiten Baubewilligung wurde zum Ersatz der Fenster festgehalten, dass diese bereits mit der Baubewilligung vom 5. Oktober 2021 bewilligt worden seien. Daraus geht hervor, dass nicht nur der Bestand, sondern vielmehr auch die Baubewilligung vom 5. Oktober 2021 Grundlage für die Beurteilung der Einordnung gebildet haben. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs bzw. der Begründungspflicht ist nicht ersichtlich. Weiter wurde auch vom Baurekursgericht eine umfassende Beurteilung vorgenommen.

E. 3.4

Das bundesrechtliche Koordinationsgebot von Art. 25a des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) verlangt, dass ein geplantes Bauvorhaben in einem einzigen und einheitlichen Bewilligungsverfahren geprüft wird (ZBl 118/2017 S. 614 zum Urteil BGr, 1C_398/2016 vom 2. Februar 2017, E. 2.7; Beat Stalder /Nicole Tschirky in: Griffel et al., Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 2.65). Vorliegend wurde das Bauvorhaben mit den Baubewilligungen vom 5. Oktober 2021 und vom 15. März 2022 bewilligt. Dem Koordinationsgebot wurde dadurch Rechnung getragen, dass beim zweiten Baugesuch der Bestand unter Berücksichtigung der bereits bewilligten Massnahmen beurteilt wurde. Im vorliegenden Fall wurden zudem beide Bewilligungen von den Beschwerdeführenden angefochten, worauf das Baurekursgericht die Verfahren vereinigt hat. Damit liegt im vorliegenden Fall in jedem Fall eine genügende Koordination im Sinne von Art. 25a RPG vor.

E. 3.5

Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, der Umgebungsplan inkl. Farb- und Materialisierungskonzept hätte schon mit der Baubewilligung eingereicht werden müssen, wenn wie im vorliegenden Fall hohe gestalterische Anforderungen gelten würden, ist darauf hinzuweisen, dass es sich vorliegend um den Umbau eines bestehenden

Mehrfamilienhauses in der Kernzone handelt. Es ist offensichtlich möglich, in gestalterischer Hinsicht eine vorschriftsgemässe Lösung zu finden. Die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens steht deshalb ausser Frage, weshalb die fraglichen Punkte in einem nachgelagerten Verfahren geprüft und bewilligt werden können.

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, dass Kernzonenvorschriften verletzt worden seien und sich die baulichen Massnahmen auf dem Baugrundstück nicht sorgfältig in das bestehende Gebäude und Ortsbild einordnen würden. Konkret rügen die Beschwerdeführenden die Materialisierung der Fenster. Kunststoffenster würden nicht der traditionellen Bauweise in der Kernzone II entsprechen. Holzfenster wären aufgrund ihrer Authentizität und Anpassungsfähigkeit an das Ortsbild vorzuziehen. Was in den jeweiligen Zonen charakteristisch und typisch sei, ergebe sich aus den Kernzonenvorschriften in Art. 3 ff. BZO und nicht aus dem Zustand der tatsächlichen Bebauung. Insbesondere seien die Vorgaben von Art. 8 Abs. 2 BZO zu beachten, wonach Türen, Tore, Brüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile in Holz zu fertigen seien. Die Materialisierung stelle ein objektives Kriterium für eine gute Einordnung dar und gelte auch für Gebäude in der Kernzone II. Der von der Vorinstanz auferlegte unterschiedliche Massstab bezüglich des Einordnungserfordernisses in der Kernzone I oder im intakten Teil der Kernzone II sei unzulässig. Der Ersatz mehrerer Holzfenster durch Kunststoffenster verändere das äussere Erscheinungsbild und verletze Art. 8 Abs. 2 BZO. Die Durchsetzung des 1:1-Ersatzes der Fenster gemäss Art. 8 Abs. 2 BZO sei daher nicht unverhältnismässig. Indem die Vorinstanzen davon ausgegangen seien, die Fenster seien mindestens teilweise bereits früher aus Kunststoff gewesen, hätten sie den Sachverhalt unrichtig festgestellt. Sämtliche Fenster des Mehrfamilienhauses seien zuvor aus Holz gewesen. In den oberen zwei Stockwerken seien immer noch die im Jahre 1934 eingebauten Holzfenster vorhanden (mit Ausnahme von drei rechtswidrig eingebauten Kunststoffestern). Der rechtmässige Zustand müsse auch zur Wahrung der Rechtsgleichheit gemäss Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) wiederhergestellt werden. Die weisse Tür sowie die eher grössere Glasfläche im Eingangsbereich erfüllten die erhöhten Anforderungen der Kernzone II ebenfalls nicht und würden gegen Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 BZO verstossen, insbesondere betreffend Materialisierung aus Holz (Art. 8 Abs. 2 BZO). Die rote Farbe der alten Türe sei angelehnt gewesen an die bestehenden roten Klappläden, mit welchen sie ein einheitliches Erscheinungsbild gebildet hätten. Mit der weissen Türe werde diese Gesamtheit von Türe und Klappläden durchbrochen. Entgegen der Auffassung des Baurekursgerichts sei die weisse Farbgebung der Türe vor dem Hintergrund der nicht weissen Fassade nicht als zurückhaltend zu beurteilen. Mit der weissen Türe werde vielmehr die alte, ortsübliche Bauweise nicht berücksichtigt (Art. 8 Abs. 1 BZO). Überdies sei die Türe nicht aus Holz, sondern wohl auch aus Kunststoff gefertigt und verletze damit Art. 8 Abs. 2 BZO. Dasselbe gelte für die grössere Glasfläche im Eingangsbereich.

E. 4.2

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 erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Darüber hinaus ist gemäss § 238 Abs. 2 PBG auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen,

da sich das streitbetroffene Grundstück in einer Kernzone befindet. 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 gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte unter Berücksichtigung der Kernzonenvorschriften vorzunehmen (VGr, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 8.1 mit weiteren Hinweisen).

E. 4.3

Bei der Anwendung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde aufgrund der offenen Formulierung über einen gewissen Beurteilungsspielraum, dessen ortsbezogene Konkretisierung in erster Linie ihr selbst obliegt. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf das Baurekursgericht 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. Eine kommunale Behörde überschreitet ihren Beurteilungs- und Ermessensspielraum auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck der anzuwendenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt, das übergeordnete Gesetzesrecht nicht beachtet oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt (BGE 145 I 52 E. 3.6). Das Verwaltungsgericht muss sich sodann bei der Überprüfung des Einordnungsentscheids der Vorinstanz auf eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle beschränken; eine Überprüfung der Angemessenheit steht ihm nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann es den Entscheid der Rekursinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung – einschliesslich Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung und -unterschreitung – begangen hat (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG).

E. 4.4

Das Baurekursgericht führt im angefochtenen Entscheid gestützt auf seine Erkenntnisse am Augenschein zusammengefasst aus, dass das Gebäude nicht im Ortskern, sondern am Ortsrand in der Kernzone II liege, welche nähere bauliche Umgebung (oberhalb der G-Strasse) sich viel heterogener präsentiere als diejenige der Kernzone I und der übrigen Gebäude in der Kernzone II unterhalb der G-Strasse. Durch die steile Hanglage im Bereich des streitbetroffenen Grundstücks wirke das Gebäude optisch deutlich abgesetzt von der angrenzenden Kernzone I. Die umliegenden Gebäude der Kernzone II oberhalb der G-Strasse würden denn auch verschiedenste Grundformen und Fassadengestaltungen aufweisen. Gerade mit Bezug auf die Fenster fänden sich verschiedenste Fensterformen und -grössen und auch Materialisierungen. Auch die Absturzsicherungen der Balkone präsentierten sich äusserst vielfältig. Der Balkon des Nachbargebäudes sei zudem grossflächig verglast. Dieser Bereich der Kernzone II wirke dadurch sehr uneinheitlich und nicht kernzonentypisch. Diese Ausführungen werden von den Beschwerdeführenden nicht substantiiert infrage gestellt. Die Beurteilung der Einordnung ist – wie vom

Baurekursgericht zutreffend ausgeführt – auch in der Kernzone unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung sowie unter Einhaltung der Kernzonenvorschriften vorzunehmen. Das Baurekursgericht führt weiter aus, die geplante Öffnung des Balkons und die Anbringung eines Staketengeländers würden zu einem einheitlicheren und ruhigeren Erscheinungsbild der Fassade führen, als dies bisher der Fall gewesen sei. Zusammen mit dem Gemeinderat Boppelsen könne sodann festgehalten werden, dass sich der neue Eingangsbereich gut in das bestehende Gebäude einfüge. Die für die Kernzone eher grössere Glasfläche diene als Ersatz der vorher bestehenden Glasbausteine, passe zu den moderneren Fenstern und ordne sich gut in das bestehende Umfeld ein. Die weisse Farbgebung der Türe sei zurückhaltend und störe daher nicht. Aufgrund des Umstandes, dass sich das streitbetroffene Gebäude und seine nähere bauliche Umgebung sehr heterogen und wenig kernzonentypisch präsentierten, seien die bereits vorgenommenen und geplanten baulichen Veränderungen mit Bezug auf die Einordnung nicht zu beanstanden. In Anbetracht dieses Umstandes und da das Gebäude schon zuvor zumindest teilweise Kunststofffenster aufgewiesen habe, sei es nicht verhältnismässig, die Kernzonenvorschrift von Art. 8 Abs. 2 BZO auf das vorliegende Gebäude anzuwenden. Es rechtfertige sich vorliegend, vom Regelfall abzuweichen, welche Möglichkeit die betreffende Vorschrift mit der Formulierung "in der Regel" ja auch explizit zulasse. Der Gemeinderat Boppelsen habe das ihm in gestalterischen Fragen zustehende Ermessen nicht überschritten.

E. 4.5

Gemäss Art. 8 Abs. 1 BZO haben die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden die alte, ortsübliche Bauweise zu berücksichtigen. Türen, Tore, Brüstungen, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile sind in der Regel in Holz zu fertigen (Art. 8 Abs. 2 BZO). Art. 8 Abs. 2 BZO lässt somit ausdrücklich Ausnahmen zu, da lediglich in der Regel eine Materialisierung aus Holz verlangt wird. Zudem sind Fenster oder Fensterrahmen in der Aufzählung im Gegensatz zu Art. 8 Abs. 3 BZO nicht explizit genannt. Die konkreten Einordnungsanforderungen ergeben sich zudem nicht aus Art. 3 ff. BZO. Gemäss Art. 3 BZO haben die Vorschriften für die Kernzonen die Erhaltung von Eigenart und Einheit des Dorfkerns und seiner Umgebung zum Ziel. Die Kernzone I umfasse den alten, gewachsenen Ortskern, die Kernzone II die Ortskern-Erweiterung. Aus dieser Definition des Ziels der Kernzonenvorschriften kann nicht direkt abgeleitet werden, ob sich die von den Beschwerdeführenden im Wesentlichen beanstandeten Kunststofffenster, die Glasfläche im Eingangsbereich und die Farbe der Haustüre einordnen. Vielmehr ist die Einordnung in Kernzonen, sofern die Kernzonenvorschriften keine zwingenden Vorgaben machen, auch immer aufgrund des tatsächlichen Bestands auf dem Baugrundstück und in der Umgebung vorzunehmen. Auch ist gemäss Art. 8 Abs. 1 BZO die alte, ortsübliche Bauweise nicht in jedem Fall zwingend zu übernehmen. Vielmehr ist diese zu berücksichtigen, womit dem Gemeinderat Boppelsen ein erheblicher Beurteilungsspielraum eingeräumt wird, sofern nicht andere Kernzonenvorschriften zwingende Vorgaben machen. Seitens der privaten Beschwerdegegnerschaft wurde darlegt, dass die Fensterrahmen auf ihrer Aussenseite bereits vor der Sanierung teilweise aus Aluminium, teilweise aus Kunststoff, bestanden hätten. Nur zwei Fenster im Treppenhaus hätten einen als Holz erkennbaren Aussenrahmen aufgewiesen. Die Ausführungen der Beschwerdeführenden und der privaten Beschwerdegegnerschaft widersprechen sich in diesem Punkt. Da die Vorinstanzen bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Fenster aus Kunststoff auch massgeblich auf die Materialisierung bei den umliegenden Gebäuden abgestellt haben, muss die bisherige Materialisierung der Fenster nicht abschliessend geklärt werden. Es kann daher auch

offenbleiben, ob eine Abklärung im heutigen Zeitpunkt, in dem der Fenstersatz bereits erfolgt ist und die bisherigen Fenster entsorgt wurden, überhaupt noch möglich wäre. Die Beschwerdeführenden legen weiter nicht konkret dar, inwiefern der vorinstanzliche Entscheid Art. 12 und Art. 39 Abs. 3 BZO verletzt. Eine Verletzung dieser Bestimmungen ist auch nicht ersichtlich. Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, es seien im 2. OG alle Fenster ersetzt worden, ist darauf hinzuweisen, dass nur diejenigen Fenster Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilden, deren Ersatz erstinstanzlich bewilligt wurde. Dasselbe gilt für die Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen und deren Verhältnismässigkeit. Solche Massnahmen wären in einem separaten Verfahren in Anwendung von Art. 341 PBG zu beurteilen, sofern die ausgeführten Arbeiten nicht nachträglich bewilligt werden. Schliesslich liegt auch keine Gleichbehandlung im Unrecht vor. Die vorinstanzlichen Ausführungen, auf die im Übrigen vollumfänglich verwiesen werden kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG), sind damit nicht zu beanstanden. Sie finden in den Plänen und Fotografien ihre Bestätigung.

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden erheben verschiedene Beanstandungen bezüglich der Pflichtparkplätze auf den Grundstücken Kat.-Nr. 02 und 016. In der Baubewilligung vom 15. März 2022 habe der Gemeinderat Boppelsen festgestellt, dass die zwei auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 016 vorgesehenen Parkplätze zu einer ungenügenden Umgebungsgestaltung führen würden und nicht bewilligungsfähig seien. Dieser Umstand alleine hätte bereits zur Abweisung des Baugesuchs führen müssen. Stattdessen sei eine Auflage verfügt worden, dass vor Bezugsfreigabe ein Nachweis der nötigen Pflichtparkplätze gemäss Erwägung zu erbringen sei. Ein mangelhaftes Baugesuch dürfe aber nur dann mit Nebenbestimmungen verknüpft werden, wenn die konkreten formalen oder inhaltlichen Mängel ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden könnten. Vorliegend sei aus den Baugesuchsplänen und der Baubewilligung vom 15. März 2022 ersichtlich, dass für die Erstellung der Pflichtparkplätze weder auf dem Baugrundstück noch in zumutbarer Distanz ausreichend Fläche zur Verfügung stehe. Demzufolge sei offensichtlich, dass der vorliegende Mangel (Nachweis der nötigen Pflichtparkplätze) nicht ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden könne. Hinzu komme, dass sich die Problematik mit der Erstellung von Pflichtparkfeldern durch die Nichtbewilligung des Längsparkplatzes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 weiter verschärft habe. Die Besucherparkplätze der Beschwerdeführenden seien unterhalb des Baugrundstücks an der G-Strasse Kat.-Nr. 015 angeordnet. Aus diesem Grund bestehe die ernsthafte Befürchtung, dass die Besucher des Baugrundstücks die Besucherparkplätze der Beschwerdeführenden benutzen würden, da die Parkplatzsituation auf dem Baugrundstück unhaltbar sei. Die bewilligten Pflichtparkplätze seien zudem nicht alle zugänglich. Der Stützpfeiler des Balkons verunmögliche die Zufahrt zum neuen im Geräteraum im UG des Gebäudes an der G-Strasse 018 (Kat.-Nr. 016) vorgesehenen Pflichtabstellplatz.

E. 5.2

Gemäss Art. 39 Abs. 1 BZO sind für die streitbetroffene Liegenschaft fünf Pflichtparkplätze, vier Parkplätze für die Bewohner und ein Besucherparkplatz, vorzusehen. In der Baubewilligung vom 15. März 2022 wurde vom Gemeinderat Boppelsen festgestellt, dass die zwei auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 016 vorgesehenen Parkplätze zu einer ungenügenden Umgebungsgestaltung führten und nicht bewilligungsfähig seien. Zudem hat das Baurekursgericht den Beschluss des Gemeinderats Boppelsen vom 15. März 2022

insoweit aufgehoben, als damit auf dem Baugrundstück Kat.-Nr. 02 ein Längsparkplatz bewilligt wurde. Die Auflage in Disp.-Ziff. 1.4 des Beschlusses wurde dahingehend abgeändert, als der Nachweis von drei Pflichtabstellplätzen zu erbringen ist.

E. 5.3

Wie sich aus der Regelung von § 242 ff. PBG ergibt, ist die Erstellungspflicht von Abstellplätzen vorzugsweise real zu erfüllen (Fritz Frey, Die Erstellungspflicht von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach zürcherischem Recht, Zürich 1987, S. 77). Darunter ist die Schaffung von Parkfeldern auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung von diesem zu verstehen (§ 244 Abs. 1 PBG), ferner die Erstellung einer Gemeinschaftsanlage oder die Beteiligung an einer solchen (§ 245 Abs. 2 PBG; Frey, a. a. O., S. 77 f.). Ist die Realerfüllung binnen angemessener Frist nicht möglich, so tritt laut § 246 PBG eine Ersatzabgabe an deren Stelle.

E. 5.4

Gemäss ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts fehlt es Nachbarn für die Rüge hinsichtlich der zu erstellenden Abstellplätze regelmässig an der erforderlichen Betroffenheit, da die Unmöglichkeit, Abstellplätze zu schaffen, grundsätzlich nicht zur Bauverweigerung führt (VGr, 19. September 2013, VB.2013.00118, E. 2.2.1 mit weiteren Hinweisen). Anders verhält es sich nur, wenn sich die Rügen auf örtlich fixierte Abstellplätze beziehen und behauptet wird, diese Parkflächen verletzen die Verkehrssicherheit oder seien in anderer Weise baurechtswidrig (RB 1995 Nr. 8 = BEZ 1995 Nr. 14). Unter solchen Umständen hat ein beschwerdeführender Nachbar Anspruch darauf, die Rechtmässigkeit eines Abstellplatzes überprüft zu haben. Ebenso ist zu entscheiden, wenn die nach der Realisierung des Bauvorhabens entstehende Parkplatzsituation aus anderen Gründen eine ernsthafte Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken befürchten lässt (vgl. VGr, 22. Mai 1011, VB.1011/0013). Eine legitimationsbegründende Betroffenheit durch die gewählte Parkierungslösung ist jedoch nicht leichthin und bei jeder Abweichung von den Bestimmungen über die Erstellung von Abstellplätzen anzunehmen (VGr, 2. März 2017, VB.2016.00184, E. 3.3). Da den betreffenden Normen keine unmittelbar nachbarschützende Funktion zukommt, müssen die Nachbarn ihr Anfechtungsinteresse vielmehr im Einzelnen darlegen. Ein solches ist namentlich gegeben, wenn Übelstände im Sinn von § 243 Abs. 2 PBG zu befürchten sind, die sich in spezieller Weise zu ihren Lasten auswirken (VGr, 19. September 2013, VB.2013.00118, E. 2.2.1).

E. 5.5

Die Beschwerdeführenden haben im baurekursgerichtlichen Verfahren nicht konkret ausgeführt, inwiefern Übelstände resultieren könnten. Die Darlegung der legitimationsbegründenden Umstände, soweit diese nicht ohne Weiteres ersichtlich sind, gehört jedoch zur gehörigen Rechtsmittelbegründung (Alain Griffel in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 23 N. 21) und kann von den Beschwerdeführenden nicht im Beschwerdeverfahren nachgeholt werden. Das Baurekursgericht hat demzufolge in E. 6.2 zutreffend festgehalten, dass Übelstände durch rechtswidrig abgestellte Fahrzeuge nicht geltend gemacht worden seien. Es würden sich aufgrund der Akten und des durchgeführten Augenscheins auch keine Hinweise ergeben, dass solche zu befürchten wären. Das Bauvorhaben umfasse lediglich die Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit.

Es sei daher nicht von einem zusätzlichen grossen Verkehrsaufkommen auszugehen. Ob die private Beschwerdegegnerschaft genügend Parkplätze auf dem eigenen Grundstück bzw. auf dem Nachbargrundstück zur Verfügung stellen könne, sei daher für die Beschwerdeführenden ohne Bedeutung. Diese Ausführungen des Baurekursgerichts sind nicht zu beanstanden. Die von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Rügen führen damit nicht zur Aufhebung der Baubewilligung. Zudem wird die "Kaskadenordnung" gemäss § 243 ff. PBG vorliegend entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden nicht umgestossen. Der Gemeinderat Boppelsen führt dazu in seiner Beschwerdeantwort nachvollziehbar aus, es sei davon auszugehen, dass der Nachweis der noch fehlenden respektive nicht bewilligten Parkplätze möglich sei. Die private Rekursgegnerschaft bzw. Beschwerdegegnerschaft wird daher lediglich für den Fall, dass der Parkplatznachweis nicht erbracht werden kann, zu einer Ersatzabgabe verpflichtet. Bezüglich der Zugänglichkeit zum Geräteraum im UG des Gebäudes an der G-Strasse 018 (Kat.-Nr. 016) stellen die Beschwerdeführenden den Feststellungen des Baurekursgerichts, welches einen Augenschein durchgeführt hat, ihre eigene abweichende Auffassung gegenüber. Die Beschwerdeführenden sind jedoch nicht zur Erhebung dieser Rüge legitimiert. Eine Gutheissung in diesem Punkt hätte keine Aufhebung der Baubewilligung zur Folge, sondern würde lediglich zu einer hinsichtlich des Nachweises eines weiteren Parklatztes weiteren Nebenbestimmung führen. Auf weitergehende Abklärungen durch das Verwaltungsgericht kann unter diesen Umständen verzichtet werden.

E. 6.1

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, dass die Verkehrssicherheit weder von der Baubewilligungsbehörde noch vom Baurekursgericht ausreichend geprüft worden sei. Es bestünden erhebliche Zweifel, ob eine verkehrssichere Zufahrt, vor allem unter Berücksichtigung der Sichtweiten, gewährleistet sei.

E. 6.2

Das Baurekursgericht hat den Beschluss des Gemeinderats Boppelsen vom 15. März 2022 insoweit aufgehoben, als damit auf dem Baugrundstück Kat.-Nr. 02 ein Längsparkplatz bewilligt wurde. Die diesbezüglichen Rügen bezüglich der Verkehrssicherheit wurden somit bereits berücksichtigt. Weiter hat das Baurekursgericht in E. 7.3 des Entscheids bezüglich des auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 016 bewilligten Parklatztes im Geräteraum festgehalten, dass es aufgrund der Pläne und der Feststellungen am Augenschein durchaus möglich sei, hinreichende Sichtweiten herzustellen. Allenfalls müssten hierzu Anpassungen an der Umgebungsgestaltung erfolgen (Höhe Gartenmauer/Zaun). Es fehlen substantiierte Ausführungen der Beschwerdeführenden, weshalb es nicht möglich sein soll, hinreichende Sichtweiten herzustellen. Weiter wird von den Beschwerdeführenden nicht substantiiert dargelegt, inwieweit bereits heute eine verkehrsfährdende Situation bestehen soll. Der Hinweis auf die Fahrbahnbreite und eine unübersichtliche Situation genügen nicht. Auch aus den Akten ist nicht ersichtlich, inwiefern die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet sein soll. Es erübrigen sich daher weitere Ausführungen zu diesem Punkt. Soweit die Beschwerdeführenden die Verhältnisse beim bereits bestehenden Parkplatz auf dem Grundstück Kat. -Nr. 017 beanstanden, ist darauf hinzuweisen, dass dieser bereits bestehende Parkplatz nicht Gegenstand des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens bildet.

E. 7.1

Schliesslich beanstanden die Beschwerdeführenden die Abgasanlage bzw. die Auflage zur Abgasanlage.

E. 7.2

In der Baubewilligung vom 15. März 2022 wurde festgehalten, die Abgasanlage müsse so angepasst werden, dass sie die Dachfläche um 1 m überrage. In den Erwägungen wurde zudem festgehalten, dass die zu beurteilende Abgasanlage (Ölfeuerung unter 40 kW) die Dachfläche im rechten Winkel um mindesten 1 m überragen müsse. Die vorliegende Nordfassade sei diesbezüglich nicht vermasst. Herausgemessen werde, dass der Kamin die Dachfläche lediglich um etwa 85 cm überrage. Es sei daher ein Nachweis zu erbringen, dass die Dachfläche um 1 m überragt werde oder die Abgasanlage sei entsprechend anzupassen.

E. 7.3

Mit dieser Auflage wird sichergestellt, dass der Kamin die gesetzlichen Vorschriften erfüllt. Wie vom Baurekursgericht zutreffend festgehalten, ist diese Auflage nicht zu beanstanden.

E. 8.1

Schliesslich machen die Beschwerdeführenden das Fehlen eines Asbestberichts und das Fehlen einer Regelung der fachgerechten Entsorgung geltend. Sie führen zudem im verwaltungsgerichtlichen Verfahren erstmals aus, dass die private Beschwerdegegnerschaft asbesthaltige Gebäudeteile im Garten verbrannt habe, was von der privaten Beschwerdegegnerschaft bestritten wird.

E. 8.2

Bezüglich des Fehlens eines Asbestberichts und des Fehlens einer Regelung der fachgerechten Entsorgung haben die Beschwerdeführenden im baurekursgerichtlichen Verfahren die legitimationsbegründenden Umstände nicht dargelegt. Konkret haben sie nicht dargelegt, inwiefern ihnen eine entsprechende Nebenbestimmung einen legitimationsbegründenden Vorteil verschaffen würde. Das Baurekursgericht hält daher zutreffend fest, die Beschwerdeführenden seien nicht zur Erhebung dieser Rüge legitimiert. Dasselbe gilt für das angebliche Verbrennen asbesthaltiger Gebäudeteile im Garten. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern diese Rüge überhaupt eine Nebenbestimmung zur Folge haben könnte. Zudem können sich Nachbarn, welche als Rekurrierende vor dem Baurekursgericht aufgrund einzelner Rügen – erfolglos – die Aufhebung der Baubewilligung verlangt haben, vor Verwaltungsgericht gemäss ständiger Praxis nicht auf neue Bauhinderungsgründe berufen (VGr, 1. Juni 2023, VB.2022.00250, E. 10; Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 52 N. 41 mit weiteren Hinweisen).

E. 9

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens den Beschwerdeführenden 1 und 2 je zur Hälfte, unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag, aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 14 VRG). Sie sind sodann zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerschaft eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'500.- zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 10

Soweit es sich vorliegend angesichts der vor Bezugsfreigabe zu erfüllenden Bedingungen und Auflagen um einen Zwischenentscheid handelt, ist dieser nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005

anfechtbar (BGE 149 II 170 E. 1; BGr, 13. November 2020, 1C_590/2019, E. 1.4).

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