

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00033 vom 14. November 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-11-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2024.00033](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00033)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00033 du 14 novembre 2024

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00033 del 14 novembre 2024

## Regeste

Baubewilligung | [Erstellung eines Swimmingpools mit befestigter Umrandung und Gartensitzplatz teilweise im Baulinienbereich. Streitgegenstand bildet die Frage, ob diese Baulinienüberstellung im Lichte von § 100 Abs. 3 PBG bewilligungsfähig ist.] Der primäre Zweck der Baulinie, die für den Strassenbau benötigten Flächen und Sichtfreiheit sicherzustellen, ist im vorliegenden Fall erfüllt. Das öffentliche Interesse an der Freihaltung des Baulinienbereichs ist somit zu relativieren (E. 3.4.4). Die betreffende Baulinie bezweckt lediglich noch die Sicherung des Vorgartenbereichs. Um das Vorgartengebiet zu erfassen, weisen Baulinien in der Regel einen Abstand von 6 m zur Fahrbahn auf. Die Baulinie beträgt im vorliegenden Fall 10 m, teilweise sogar bis zu 12 m. Es handelt sich dabei um eine äusserst grosszügige Ziehung der Baulinien. Der Pool als unterirdische Baute und die Sitzplatzumrandung als ebenerdige Baute greifen nicht in die Ästhetik des Quartiererscheinungsbildes ein. Die bestehende Grünfläche im Vorgartenbereich ist vom Bauprojekt unberührt (E. 3.4.5). Prüfung der Verhältnismässigkeit einer allfälligen Beseitigung des Pools (E. 3.4.6). Prüfung von Alternativstandorten ausserhalb des Baulinienbereichs. Das private Interesse der Grundeigentümerschaft, ihr Grundstück zweckmässig zu nutzen, ist stark zu gewichten. Vorliegend kommen mehr als 40 % des Grundstücks im Baulinienbereich zu liegen und es stehen somit nur wenige Optionen für eine andere Platzierung des Pools offen. Die projektierte Lage des Pools ist sehr nachvollziehbar. Eine Verkleinerung des Pools am projektierten Ort, damit der Pool innerhalb des Baulinienbereichs zu liegen kommt, erscheint nicht sinnvoll (E. 3.4.7). Die Beanspruchung des Baulinienbereichs erweist sich vorliegend als zulässig. Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2024.00033 Urteil der 1. Kammer vom 14. November 2024 Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Verwaltungsrichter José Krause, Gerichtsschreiberin Sabrina Susanna Gubler. In Sachen Gemeinde Zumikon, vertreten durch den Gemeinderat Zumikon, dieser vertreten durch RA F, Beschwerdeführerin, gegen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 5. Juni 2023 verweigerte der Gemeinderat Zumikon A und B die baurechtliche Bewilligung für einen Pool mit befestigter Umrandung und neuem Sitzplatz auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der D-Strasse 02 in Zumikon. II. Gegen diesen Beschluss erhoben A und B mit Eingabe vom 27. Juni 2023 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Gutheissung des Rekurses sowie die Erteilung der Baubewilligung. Das Baurekursgericht hiess den Rekurs mit Entscheid vom 12. Dezember

2023 gut. Demgemäss hob es den angefochtenen Beschluss auf und lud den Gemeinderat Zumikon ein, die Baubewilligung unter den allenfalls erforderlichen Nebenbestimmungen zu erteilen, sofern auch die übrigen Baubewilligungsvoraussetzungen erfüllt sind. III. Hiergegen erhob die Gemeinde Zumikon, vertreten durch den Gemeinderat, mit Eingabe vom 23. Januar 2024 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte unter Kosten- und Entschädigungsfolgen die Gutheissung der Beschwerde und somit die Aufhebung des angefochtenen Entscheids vom 12. Dezember 2023 sowie die Bestätigung des Beschlusses des Gemeinderats Zumikon vom 5. Juni 2023 unter Neuverlegung der vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Baurekursgericht beantragte am 30. Januar 2024 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. A und B beantragten mit Eingabe vom 15. Februar 2024 unter Kosten- und Entschädigungsfolgen die Abweisung der Beschwerde. In verfahrensrechtlicher Hinsicht sei "gegebenenfalls [...] ein Augenschein vor Ort durchzuführen". Die Gemeinde Zumikon hielt mit Replik vom 28. Februar 2024 an ihren Anträgen fest. A und B reichten am 15. März 2024 eine Duplik ein, wobei sie ebenfalls an den bereits gestellten Anträgen festhielten. 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**

Gemäss § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 VRG sind Gemeinden zur Beschwerde legitimiert, wenn sie durch die Anordnung wie eine Privatperson berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben (lit. a), die Verletzung von Garantien rügen, die ihnen die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt (lit. b) oder bei der Erfüllung von gesetzlichen Aufgaben in ihren schutzwürdigen Interessen anderweitig verletzt sind, insbesondere bei einem wesentlichen Eingriff in ihr Finanz- oder Verwaltungsvermögen (lit. c). Unabhängig von den finanziellen Auswirkungen des Entscheids anerkennt das Bundesgericht die Legitimation des Gemeinwesens, wenn dieses in spezifischen eigenen Sachanliegen qualifiziert betroffen ist, was der Fall ist, wenn der angefochtene Hoheitsakt wesentliche öffentliche Interessen in einem Politikbereich betrifft, der dem Gemeinwesen zur Regelung zugewiesen wurde (VGr, 14. März 2019, VB.2018.00384, E. 1.2.1; Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kanton Zürich [VRG], 3. A. Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 21 N. 107). Das allgemeine Interesse an der richtigen Rechtsanwendung verschafft dem Gemeinwesen noch keine Beschwerdebefugnis (BGE 136 II 383 E. 2.4).

#### **E. 1.3**

Die Beschwerdeführerin rügt, das Baurekursgericht habe mit dem angefochtenen Entscheid ihre Autonomie missachtet. Die Anwendung der in Frage stehenden Gesetzesnorm von § 100 Abs. 3 PBG (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]) zur Frage, ob im Baulinienbereich eine Bewilligung erteilt werden kann, verlangt nach einer Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und räumt den Gemeinden insoweit einen qualifizierten Beurteilungsspielraum ein. Zudem macht die Beschwerdeführerin die

Missachtung von Art. 3 Abs. 2 Satz 2 ihrer Bau- und Zonenordnung vom 6. März 2018 (BZO) und damit ihres kommunalen Rechts geltend. Ob die beanspruchte Autonomie tatsächlich besteht und im konkreten Fall verletzt wurde, ist keine Frage des Eintretens, sondern der materiellen Beurteilung der Beschwerde (vgl. BGr, 22. November 2012, 8C\_500/2012, E. 2.2.2; BGE 135 I 43 E. 1.2).

#### **E. 1.4**

Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

#### **E. 2**

der geplanten Sitzplatzumrandung in den Baulinienbereich zur E-Strasse hin ragen. Streitgegenstand bildet die Frage, ob diese Baulinienüberstellung im Lichte von § 100 Abs. 3 PBG bewilligungsfähig ist.

#### **E. 2.1**

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt in der Wohnzone W2/25 gemäss BZO. In einem Abstand von 10 m zur E-Strasse bzw. 12 m im Bereich der Einmündung in die D-Strasse verläuft eine Baulinie. Die Beschwerdegegnerschaft plant in ihrem Garten einen Pool mit befestigter Umrandung und neuem Sitzplatz. Das Bauvorhaben ragt mit einer Ecke des Swimmingpools sowie der darum geplanten Sitzplatzumrandung bis max. rund 4 m in den Baulinienbereich hinein, weshalb die Beschwerdeführerin dem Bauprojekt die Bewilligung verweigert hat. Das Baurekursgericht nimmt im angefochtenen Entscheid unter Bezugnahme auf die konkreten Verhältnisse eine Interessenabwägung vor. Es kommt zum Schluss, dass die privaten Interessen der Beschwerdegegnerschaft an einer zweckmässigen Nutzung ihres Grundstücks und der Inanspruchnahme einer untergeordneten Fläche im Baulinienbereich die tangierten öffentlichen Interessen überwiegen. Die Beschwerdeführerin habe folglich ihren Ermessensspielraum gemäss § 100 Abs. 3 PBG nicht vertretbar gehandhabt, als sie mit Beschluss vom 5. Juni 2023 die Baubewilligung verweigert habe.

#### **E. 2.2**

Unbestritten ist, dass ca. 10 m

#### **E. 2.3**

Die Beschwerdegegnerschaft beantragt "gegebenenfalls" die Durchführung eines Augenscheins. Nach § 7 Abs. 1 VRG untersucht die Verwaltungsbehörde den Sachverhalt von Amtes wegen durch Befragen der Beteiligten und von Auskunftspersonen, durch Beizug von Amtsberichten, Urkunden und Sachverständigen, durch Augenschein oder auf andere Weise. Die Anordnung eines Augenscheins steht im pflichtgemässen Ermessen der zuständigen Behörde. Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C\_582/2018, E. 2.4). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 2.1). Dies ist vorliegend

der Fall. Die Vorinstanz hat am 25. Oktober 2023 im Beisein der Parteien einen Augenschein durchgeführt und diesen mittels Protokolls und aussagekräftiger Fotografien dokumentiert. Damit und mit den übrigen Akten ist der Sachverhalt rechtsgenügend erstellt. Ein Augenschein durch das Verwaltungsgericht erübrigt sich.

### **E. 3.1**

Baulinien dienen der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen (§ 96 Abs. 1 PBG, in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]). Für die Sicherstellung baufreien Raums entlang von Strassen, Wegen, Plätzen und Eisenbahnen, gegebenenfalls samt begleitenden Vorgärten, Lärmschutzanlagen, Grünzügen und Fahrzeugabstellplätzen, gelangen hauptsächlich Verkehrsbaulinien zur Anwendung (vgl. § 96 Abs. 2 lit. a PBG, in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]). Sie stellen in erster Linie die für den Strassenbau benötigten Flächen sicher und schaffen zudem die für die Verkehrssicherheit erforderliche Sichtfreiheit; darüber hinaus gewährleisten sie den an der Strasse liegenden Gebäuden ausreichende Belichtung und Besonnung. Weiter vermindern sie auch die Einwirkungen, welche mit dem Strassenverkehr verbunden sind und sorgen für Schaffung oder Erhalt von Grünflächen in den Siedlungsgebieten, womit ihnen auch ästhetische Funktionen beizumessen sind (VGr, 2. März 2023, VB.2022.00415, E. 4.2. 1, 26. Januar 2023, VB.2022.00218 und VB.2022.00234, E. 5.1 Abs. 1, 19. Januar 2017, VB.2016.00333, E. 3.2 Abs. 1; vgl. auch BGr, 1. Juni 2011, 1C\_120/2011, E. 3.3.2).

### **E. 3.2**

Innerhalb von Baulinien dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen (§ 99 Abs. 1 PBG). Ansonsten besteht ein Bauverbot. Gewisse Ausnahmen sind allerdings zulässig: So dürfen etwa gemäss § 100 Abs. 1 PBG (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]) einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge bis zu 1,5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegleise hinausragen. Weiter gehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs können mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden (§ 100 Abs. 3 PBG, in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]) . Ungeachtet der Bezeichnung in der Marginalie betrifft § 100 Abs. 3 PBG keine Ausnahmen im technischen Sinn, sondern stellt als "Kann-Vorschrift" die Bewilligung in das Ermessen der zuständigen Baubehörde (VGr, 2. März 2023, VB.2022.00415, E. 4.2.2, 27. Februar 2020, VB.2019.00608, E. 9.2.1 mit Hinweis, auch zum Folgenden). Diese hat im Einzelfall abzuwägen zwischen den mit der Baulinienfestsetzung verfolgten öffentlichen Interessen auf der einen und den privaten Interessen des Grundeigentümers an einer zweckmässigen Nutzung seines Grundstücks auf der anderen Seite sowie den Interessen allfälliger Drittbetroffener (VGr, 2. März 2023, VB.2022.00415, E. 4.2.2, 19. Januar 2017, VB.2016.00333, E. 3.2 Abs. 4).

### **E. 3.3**

Entscheidend für die Bewilligungsfähigkeit von Beanspruchungen des Baulinienbereichs gemäss § 100 Abs. 3 PBG ist ausserdem, dass diese bei allfälliger Realisierung der Baulinie

ohne Weiteres beseitigt werden können. Darüber hinaus dient § 100 Abs. 3 PBG dazu, Bauten und Anlagen zu ermöglichen, die aufgrund ihrer Funktion notwendigerweise auf einen Standort im Baulinienbereich angewiesen sind oder anderswo nur unzweckmässig erstellt werden können. Insgesamt werden als Bauten und Anlagen im Sinn von § 100 Abs. 3 PBG etwa Stützmauern, Garagenvorplätze, Garageneinfahrten, Abfahrtsrampen und Besucherparkplätze qualifiziert. Daneben kommen auch Pergolas, Gartensitzplätze, Gartenhäuser und Schöpfe als nach § 100 Abs. 3 PBG zulässige Beanspruchungen in Betracht (VGr, 29. März 2017, VB.2016.00219, E. 6, 4. Dezember 2014, VB.2014.00245, E. 4.3 mit Hinweis; vgl. dazu auch Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 1285-1287).

### **E. 3.4**

Die Beschwerdeführerin beanstandet die Anwendung von § 100 Abs. 3 PBG durch die Vorinstanz.

#### **E. 3.4.1**

Die offene Formulierung von § 100 Abs. 3 PBG führt zu einem qualifizierten Ermessensspielraum der kommunalen Baubehörde. Betreffend die Abwägung der infrage stehenden Interessen steht der Vorinstanz zwar gemäss § 20 VRG eine Ermessensprüfung zu, sie hat dabei jedoch Zurückhaltung zu üben und nicht eine vertretbare Ermessensausübung der kommunalen Behörde durch ihre eigene zu ersetzen. Das Verwaltungsgericht seinerseits darf gemäss § 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG von vornherein nur bei qualifizierten Ermessensfehlern einschreiten (vgl. VGr, 19. Januar 2023, VB.2022.00192, E. 7.1, 27. Februar 2020, VB.2019.00608, E. 9.2.3, sowie bereits 24. Oktober 2013, VB.2013.00577, E. 4.3).

#### **E. 3.4.2**

Die Vorinstanz nimmt im angefochtenen Entscheid unter Bezugnahme auf die konkreten Verhältnisse eine Überprüfung der betroffenen Interessen im Rahmen von § 100 Abs. 3 PBG vor. Sie kommt dabei zum Schluss, dass die privaten Interessen der Beschwerdegegnerschaft an einer zweckmässigen Nutzung ihres Grundstücks und einer Inanspruchnahme einer untergeordneten Fläche im Baulinienbereich die öffentlichen Interessen an einer Freihaltung des Baulinienbereichs – insbesondere zu ortsbaulichen und ästhetischen Zwecken – überwögen. Hinsichtlich der Verhältnismässigkeit einer allfälligen Beseitigung des Pools hält die Vorinstanz fest, die Erstellungs- und die Beseitigungskosten seien zwar durchaus als hoch zu qualifizieren, eine weitergehende Beanspruchung des Baulinienbereiches durch die E-Strasse sei jedoch höchst unwahrscheinlich. Sollte dieser nicht zu erwartende Fall dennoch eintreten, wäre ein Rückbau ohne Weiteres technisch möglich und mit einem allenfalls nebenbestimmungsweise anzuordnenden Anpassungs- oder Beseitigungsrevers sichergestellt. Die Beschwerdeführerin habe folglich ihren Ermessensspielraum gemäss § 100 Abs. 3 PBG nicht vertretbar gehandhabt, als sie mit Beschluss vom 5. Juni 2023 die Baubewilligung verweigert habe.

#### **E. 3.4.3**

Zunächst ist festzuhalten, dass die Vorinstanz nicht bereits unzulässig in das Ermessen der Beschwerdegegnerin eingreift, wenn sie die Interessenabwägung nach § 100 Abs. 3 PBG überprüft. Zwar hat sie sich dabei Zurückhaltung aufzuerlegen; es steht ihr jedoch gemäss § 20 Abs. 1 lit. c VRG die Überprüfung der Angemessenheit der angefochtenen Bauverweigerung zu.

#### **E. 3.4.4**

Die Vorinstanz führt im angefochtenen Entscheid aus, die strittige Baulinie sei im Jahr 1953 im Rahmen eines Quartierplans festgesetzt worden, wobei dieser Baulinienbereiche zwischen 17 und 20 m vorsehe und Fahrbahnbreiten von 5 bis 6 m sowie Vorgärten von 5 bis 10 m Breite festgelegt worden seien. Die E-Strasse, an welcher die streitbetroffene Parzelle grenze, sei ca. 5 m breit und entspreche damit den Anforderungen an eine Zufahrtsstrasse 1 bzw. 2 im Sinne der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VErV). Die Vorinstanz führt aus, es sei aufgrund der konkreten Umstände nicht mit einem Ausbau der Strasse zu rechnen, womit die Baulinie ihren diesbezüglichen Zweck erfüllt habe. Es ist den Erwägungen der Vorinstanz zuzustimmen, dass der primäre Zweck der Baulinie entlang der E-Strasse, die für den Strassenbau benötigten Flächen und Sichtfreiheit sicherzustellen, im vorliegenden Fall erfüllt ist. Dies wird auch von der Beschwerdegegnerin nicht in Abrede gestellt. Das öffentliche Interesse an der Freihaltung des Baulinienbereichs ist somit klarerweise zu relativieren (VGr, 2. März 2023, VB.2022.00415, E. 4.3.2; vgl. auch 19. Januar 2023, VB.2022.00192, E. 7.4). Da es sich beim geplanten Pool überdies um eine vollständig unterirdische und bei der Sitzplatzumrandung um eine ebenerdige Baute handelt, wäre das geplante Bauprojekt von der Strasse aus selbst dann kaum sichtbar, wenn keine Hecke vorhanden wäre. Durch die unbebaute Böschung bis zur Hecke, an der sich mit dem Bauprojekt nichts ändert, ist sodann die erforderliche Sichtfreiheit im Verkehr bereits sichergestellt.

#### **E. 3.4.5**

Folglich bezweckt die betreffende Baulinie lediglich noch die Sicherung des Vorgartenbereichs. Um das Vorgartengebiet zu erfassen, weisen Baulinien in der Regel einen Abstand von 6 m zur Fahrbahn auf. Die Baulinie beträgt im vorliegenden Fall entlang der E-Strasse – massive – 10 m, bei dessen Einmündung in die D-Strasse sogar bis zu 12 m. Es handelt sich dabei um eine äusserst grosszügige Ziehung der Baulinien. Dem "Protokollauszug Gemeinderat" vom 16. Dezember 2021 betreffend die Baulinien in der Bauzone der Beschwerdeführerin und die Bewilligungspraxis im Baulinienbereich ist denn auch in allgemeiner Weise zu entnehmen, dass die Baulinien der Gemeinde im Sinne einer "grossen Raumsicherung" "mehrheitlich aus Zeiten [stammten], in welchen in Bezug auf den Platzbedarf von Strassen eine andere Denkweise vorherrschte, als dies heute der Fall [sei]". Im Zuge von Vorprüfungen verschiedener Baugesuche habe sich gezeigt, dass der Sinn der Festlegung zumeist nicht mehr nachvollziehbar sei und die Baulinien nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprächen. Die Beschwerdeführerin plante daher, die Baulinien in einem Quartierplanverfahren anzupassen, und leitete diesbezüglich erste Schritte ein. Ein Jahr später sistierte die Beschwerdeführerin die Bestrebungen zur Revision der Baulinien, obwohl sie eine Anpassung weiterhin als sinnvoll erachte; dies mit der Begründung, dass es fraglich sei, ob die "Durchführung von aufwändigen, zeit-, ressourcen- und kostenintensiven Quartierplanverfahren [...] in einem stimmigen Verhältnis zum angestrebten Ziel" stehe. Es sei zu erwarten, dass das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) in absehbarer Zeit eine einfachere Lösung anstreben werde (Sitzungsbericht Gemeinderat Zumikon vom 16. November 2022). Wie während der Sistierung des Revisionsverfahrens Baugesuche behandelt werden, die den Baulinienbereich betreffen, ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Es wirkt insofern wenig überzeugend, wenn die Beschwerdeführerin in der Beschwerdeschrift antönt, betreffend die Baulinie entlang der E-Strasse wäre eine Baulinienrevision wohl sinnvoll, selbst aber genau jenes Verfahren bis

auf unbestimmte Zeit sistiert hat und sich auch nicht zum Umgang mit Baugesuchen während der offenbar bis auf Weiteres nicht absehbaren Sistierungsdauer äussert. Dass der Zweck der Baulinie zur Sicherung bzw. zum Erhalt des Vorgartenbereichs vorliegend erfüllt ist, ist sowohl auf den Situations- und Bauplänen wie auch den Fotos des Augenscheins der Vorinstanz gut zu erkennen. Am Erscheinungsbild des Grundstücks von der E-Strasse aus gesehen ändert sich durch das Bauprojekt nichts. Der Pool als unterirdische Baute und die Sitzplatzumrandung als ebenerdige Baute greifen nicht in die Ästhetik des Quartiererscheinungsbildes ein. Die bestehende Grünfläche entlang der E-Strasse ist vom Bauprojekt unberührt und die Vorgartengestaltung erfüllt somit (weiterhin) die Anforderungen des "Merkblatts Gestaltungskriterien" der Beschwerdeführerin, worauf die Beschwerdegegnerschaft zu Recht hinweist. Es ist schliesslich unter ortsbaulich-ästhetischen Gesichtspunkten entgegen der Argumentation der Beschwerdeführerin nicht ersichtlich, wie das von aussen nicht sichtbare Bauprojekt Art. 3 Abs. 2 Satz 2 BZO widersprechen soll.

#### **E. 3.4.6**

Hinsichtlich der Verhältnismässigkeit einer allfälligen Beseitigung des Pools hält die Vorinstanz fest, dass die Erstellungs- und die Beseitigungskosten durchaus als hoch zu qualifizieren seien. Eine weitergehende Beanspruchung des Baulinienbereiches durch die E-Strasse – vor allem über die übliche Bautiefe von 6 m hinaus – sei indes höchst unwahrscheinlich und es sei folglich auch nicht damit zu rechnen, dass der Pool dereinst bei einer Realisierung der Baulinie verkleinert bzw. zurückgebaut werden müsste. Sollte dieser nicht zu erwartende Fall dennoch eintreten, wäre ein Rückbau ohne Weiteres technisch möglich und mit einem allenfalls nebenbestimmungsweise anzuordnenden Anpassungs- oder Beseitigungsrevers sichergestellt. Diesen Ausführungen ist zuzustimmen, denn es ist im Rahmen der Erforderlichkeit einer Verwaltungsmassnahme nicht statthaft, eine Bewilligung im Einzelfall zu verweigern oder ein gänzlich Verbot auszusprechen, wenn der rechtmässige Zustand durch eine mit der Bewilligung verknüpfte Auflage oder Bedingung herbeigeführt werden kann (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 531).

#### **E. 3.4.7**

Dass die Grundstückfläche es grundsätzlich erlauben würde, den Swimmingpool auch ausserhalb des Baulinienbereichs zu errichten, stellt die Vorinstanz nicht in Abrede. Sie erwägt aber in der Folge zu Recht, es scheine objektiv nachvollziehbar und zweckmässig, dass die Baute im Windschatten des Hauses an die bestehende Infrastruktur in südlicher Richtung mit permanenter Besonnung sowie Privatsphäre durch das Haus errichtet werden soll. Das private Interesse der Beschwerdegegnerschaft, ihr Grundstück zweckmässig zu nutzen, ist stark zu gewichten. Das Baurekursgericht erwähnt in diesem Zusammenhang richtigerweise, die Lage des Grundstücks bedinge, dass mehr als 40 % des Grundstücks im Baulinienbereich liege und somit nur wenige Optionen für eine andere Platzierung des Pools offenstünden. Die projektierte Lage des Pools inkl. Sitzplatzumrandung ist sehr nachvollziehbar. Eine Verkleinerung des Pools am projektierten Ort, damit der Pool innerhalb des Baulinienbereichs zu liegen kommt – wie von der Beschwerdeführerin vorgeschlagen –, erscheint nicht sinnvoll, da sich der Pool von einer Grösse von 9 mal 4 m auf eine Grösse von knapp 4 mal 4 m verkleinern würde. Sollte die Sitzplatzumrandung bestehen bleiben, aber ebenfalls in den Baulinienbereich zu liegen kommen, verkleinerte sich der Pool gar auf ca. 2,5 mal 4 m und verlöre dadurch seinen Charakter respektive die

Möglichkeit seiner bestimmungsgemässen Nutzung. Dies ist insofern auch nicht zweckmässig, als dass der Pool dann nicht mehr vor das Haus bzw. dem Wohnbereich, sondern in südöstlicher Richtung diagonal davor entfernt zu liegen käme und somit wenig Bezug zur bereits bestehenden Baute aufwiese. Auch eine andere Platzierung des Pools auf der Grundstücksfläche erscheint – der Argumentation der Vorinstanz folgend – nicht zweckmässig. Ob eine andere Platzierung auf der Grundstücksfläche aufgrund der drei bestehenden Erdsonden überhaupt möglich wäre, kann an dieser Stelle offenbleiben. Schliesslich widerspricht die Projektierung im vorliegenden Fall, bei der in erster Linie die Sitzplatzumrandung des Pools in den Baulinienbereich zu liegen kommt, der langjährigen Rechtsprechung nicht, kommen doch unter anderem auch Gartensitzplätze oder eine Pergola als nach § 100 Abs. 3 PBG zulässige Beanspruchungen des Baulinienbereichs in Betracht (vgl. E. 3.3 hiervor, mit Hinweisen).

### **E. 3.5**

Nach dem Gesagten gehen die Rügen der Beschwerdeführerin fehl und ist der vorinstanzliche Entscheid in Würdigung des konkreten Einzelfalls nicht zu beanstanden.

### **E. 4.1**

Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde abzuweisen.

### **E. 4.2**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Die Beschwerdeführerin ist überdies zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerschaft eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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