

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00235 vom 4. März 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-03-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00235

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00235 du 4 mars 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00235 del 4 marzo 2025

Regeste

Baubewilligung | Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses im Perimeter eines Landschaftsschutzobjekts. Die Aufnahme eines Objekts in ein Inventar des Natur- und Heimatschutzes begründet die Vermutung der Schutzwürdigkeit. Gefährdet ein Bauprojekt ein solches inventarisiertes Objekt, ist die zuständige Behörde grundsätzlich verpflichtet, vorab einen Schutzentscheid zu treffen, d. h. Schutzmassnahmen anzuordnen oder darauf zu verzichten. Nur wenn eine Gefährdung eines inventarisierten Objekts durch ein Bauvorhaben von vornherein ausgeschlossen werden kann, besteht für das Gemeinwesen keine Veranlassung, im Rahmen eines förmlichen oder eines projektbezogenen Schutzentscheids über die Schutzwürdigkeit und den Schutzzumfang des Inventarobjekts zu entscheiden (E. 4.1). Zwischen dem Bauprojekt und dem Landschaftsschutzobjekt besteht ein Sichtbezug. Die geplante Baute ist im Vergleich zur Bestandsbaute auch deutlich grösser. Das Bauprojekt führt zu einer bedeutsamen optischen Veränderung im Perimeter des Schutzobjekts. Eine Gefährdung des Schutzobjekts kann unter diesen Umständen nicht von vornherein ausgeschlossen werden und es lag nicht mehr im pflichtgemässen Ermessen der Baubehörde, auf einen Schutzentscheid zu verzichten. Die Baubewilligung erweist sich somit als rechtsfehlerhaft und ist aufzuheben (E. 4.4). Gutheissung.

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) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Die streitgegenständlichen Baugrundstücke befinden sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der dreigeschossigen Wohnzone W3 und liegen im Perimeter des kommunalen Landschaftsschutzobjekts G. Geplant ist der Abbruch der bestehenden Mehrfamilienhäuser und die Erstellung eines neuen Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen und einer Tiefgarage mit zehn Abstellplätzen.

E. 3

Der Beschwerdeführer macht geltend, die Baubehörde habe sich fälschlicherweise nicht mit der Frage der Schutzwürdigkeit des Inventarobjekts und mit der Einordnungsfrage im Sinn von § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) auseinandergesetzt. Sodann sei das Baurekursgericht zu Unrecht davon ausgegangen, dass sich die Schutzvermutung bezüglich des inventarisierten Landschaftsschutzobjekts

ausschliesslich auf die der Freihaltezone zugewiesenen Teile beziehe. Die nach der Inventarisierung erfolgte Aufzoning der streitgegenständlichen Grundstücke bedeute nicht, dass kein Schutzentscheid zu fällen sei. Das fragliche Gebiet sei äusserst empfindlich gegenüber Eingriffen und gemäss Inventarblatt sei das Schutzziel die ungeschmälerte Erhaltung des Erscheinungsbildes. Das im Vergleich zur Bestandsbaute deutlich grössere Bauprojekt befinde sich weniger als 100 m vom Kamm bzw. Fuss eines Moränenhügels entfernt, was einen unzulässigen Eingriff in das Inventarobjekt darstelle, namentlich weil es die Sichtbeziehung dazu unterbreche und sich nicht genügend in die Moränenlandschaft einfüge; gleiches sei im Zusammenhang mit der baulichen Weiterentwicklung des Perimeters zu erwarten. Ausserdem sei in der amtlichen Publikation des Bauvorhabens nicht auf die Lage des Baugrundstücks innerhalb des inventarisierten Perimeters hingewiesen worden.

E. 4.1

Die Aufnahme eines Objekts in ein Inventar des Natur- und Heimatschutzes begründet die Vermutung der Schutzwürdigkeit (§ 203 Abs. 2 PBG). Gefährdet ein Bauprojekt ein solches inventarisiertes Objekt, ist die zuständige Behörde grundsätzlich verpflichtet, vorab einen Schutzentscheid zu treffen, d. h. Schutzmassnahmen anzuordnen oder darauf zu verzichten. Unter Umständen ist statt eines förmlichen Schutzentscheids ein projektbezogener Schutzentscheid möglich (dazu statt vieler VGr, 15. Mai 2025, VB.2024.00187, E. 5.3). Nur wenn eine Gefährdung eines inventarisierten Objekts durch ein Bauvorhaben von vornherein ausgeschlossen werden kann, besteht für das Gemeinwesen keine Veranlassung, im Rahmen eines förmlichen oder eines projektbezogenen Schutzentscheids über die Schutzwürdigkeit und den Schutzzumfang des Inventarobjekts zu entscheiden (dazu statt vieler VGr, 21. September 2023, VB.2023.00104, E. 3.1; Josua Raster/Thomas Wipf in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 358 mit weiteren Hinweisen). Dies ist zu bejahen, wenn ein Vorhaben klarerweise mit dem Schutzziel konform ist (VGr, 12. Januar 2023, VB.2022.00247, E. 4.2). Sodann kann auf eine erneute Abklärung verzichtet werden, wenn bereits im Rahmen der Nutzungsplanung eine umfassende Abwägung der konkreten gegenläufigen Schutz- und Nutzinteressen vorgenommen und der Standort ausdrücklich für die geplante Nutzung zugewiesen wurde (VGr, 7. Februar 2006, VB.2005.00456, E. 3.4).

E. 4.2

Gemäss Inventarblatt des Landschaftsschutzobjekts G ist als Schutzziel die ungeschmälerte Erhaltung des Erscheinungsbildes und der landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen; es seien keine weiteren Eingriffe vorzunehmen. In § 20 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 (KNHV) ist festgehalten, dass Landschaftsschutzgebiete zur planungsrechtlichen Sicherung in Freihaltezonen eingeteilt werden, soweit ihre Ausdehnung und ihr Charakter es erlauben und der Schutzzweck es erfordert. Soweit planungsrechtliche Massnahmen nicht genügen, sind für Landschaftsschutzgebiete Vorschriften zu erlassen und Verfügungen zu treffen, die alle Tätigkeiten, Vorkehren und Einrichtungen verbieten, welche das Landschaftsbild beeinträchtigen, insbesondere seine Unberührtheit und Harmonie stören oder seine Eigenart gefährden oder ein schutzwürdiges Einzelobjekt zerstören oder verunstalten können (§ 21 Abs. 1 KNHV).

E. 4.3

Das Baugrundstück ist bereits seit 1961 überbaut. Die Inventarisierung erfolgte hingegen erst im Jahr 1990. Während in der Folge hinsichtlich der überbauten Parzellen eine Aufzoning von W2 zu W3 erfolgte, wurden die nicht überbauten Flächen der Freihaltezone zugewiesen. Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Inventare (§ 204 Abs. 1 PBG) kann davon ausgegangen werden, dass die Schutzanliegen des Inventars einen gewissen Niederschlag in der zeitlich nach der Inventarisierung erlassenen Nutzungsplanung gefunden haben. Aus den Akten ist jedoch nicht ersichtlich, dass im Rahmen der Nutzungsplanung eine umfassende Abwägung der konkreten gegenläufigen Schutz- und Nutzinteressen vorgenommen worden wäre.

E. 4.4

Zwischen dem Bauprojekt und der geschützten Moränenlandschaft besteht ein Sichtbezug. Die geplante Baute entspricht der Zone W3 und weist drei (statt wie bei der Bestandsbaute zwei) Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss auf. Sie weist zudem einen im Vergleich zur Bestandsbaute vergrößerten "Fussabdruck" auf und ist deutlich höher – die Gebäudehöhe beträgt 9,5 m statt 7 m und anstelle des flachen Satteldachs ist ein Attikageschoss geplant. Damit führt das Bauprojekt zu einer bedeutsamen optischen Veränderung im Perimeter des Schutzobjekts. Eine Gefährdung des Schutzobjekts kann unter diesen Umständen nicht von vornherein ausgeschlossen werden und es lag nicht mehr im pflichtgemässen Ermessen der Baubehörde, auf einen Schutzentscheid zu verzichten. Die Baubewilligung erweist sich somit als rechtsfehlerhaft und ist aufzuheben.

E. 5

Zusammenfassend ist die Beschwerde gutzuheissen. Die Kosten des Rekursverfahrens sind demgemäss neu zu verlegen, soweit sie die Parteien des vorliegenden Verfahrens betreffen, und die Beschwerdegegnerin 1 ist zu verpflichten, dem Beschwerdeführer für das Rekursverfahren eine angemessene Parteientschädigung auszurichten. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Sodann ist die Beschwerdegegnerin 1 zu verpflichten, dem Beschwerdeführer eine angemessene Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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