

2. Das Baugrundstück liegt in der Landwirtschaftszone und grenzt südlich an den Zürichsee. Es ist mit drei Wohngebäuden überstellt. Die Balkonerweiterung mit Treppenanbau ist an dem im Jahr 1828 erstellten «Herrenhaus» geplant. Der Rekurrent beabsichtigt, den Balkon an der Südseite des Herrenhauses bei gleichbleibender Tiefe von 4,95 m auf 9,73 m zu verlängern, die östliche Wendeltreppe zu verschieben und eine zweite Wendeltreppe auf der Westseite des Balkons anzubauen.

3. Den Bauverweigerungsentscheiden liegt folgende Vorgeschichte zu Grunde:

Mit Verfügung vom 8. Mai 2012 verweigerte die Baudirektion Kanton Zürich dem Rekurrenten die Baubewilligung für das identische Bauprojekt unter Berufung auf Art. 41c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Balkonerweiterung käme vollständig in den freizuhaltenden Uferstreifen von 20 m gemäss den Übergangsbestimmungen zur Gewässerschutzverordnung (Änderung vom 4. Mai 2011) zu liegen. Bauten innerhalb des Uferstreifens bedürften einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung, welche nur in dicht überbauten Gebieten für zonenkonforme Anlagen erteilt werden könne. Die Voraussetzungen hierfür seien nicht gegeben.

Hiergegen erhob der Rekurrent Rekurs und erklärte, es bestehe gar keine Notwendigkeit für eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 41c Abs. 1 GSchV, da mangels Neubaute nicht diese Bestimmung, sondern Art. 41c Abs. 2 GSchV anzuwenden sei, wonach das Wohnhaus Besitzstandsgarantie genösse.

Das Baurekursgericht hiess den Rekurs mit Entscheid BRGE III Nr. 0129/2012 vom 24. Oktober 2012 gut. Bei der projektierten Balkonerweiterung handle es sich offensichtlich nicht um die Erstellung einer neuen Baute im Sinne von Art. 41c Abs. 1 GSchV, sondern um die Erweiterung des Wohnhauses, welches kraft Art. 41c Abs. 2 GSchV in seinem Bestand geschützt werde. Gemäss dem Erläuternden Bericht zur Gewässerschutz-, Wasserbau-, Energie- und Fischereiverordnung vom 2. April 2011 des Bundesamts für Umwelt (BAFU; nachfolgend: Bericht BAFU) sei für die Prüfung des zulässigen Umfangs der Erweiterung des in der Landwirtschaftszone gelegenen Wohnhauses Art. 24c des Raumplanungsgesetzes (RPG) anzuwenden. Die Balkonvergrösserung werde daher im Lichte dieser Bestimmung in Verbindung mit Art. 42 der Raumplanungsverordnung (RPV) zu prüfen sein. Die Sache wurde an die Baudirektion Kanton Zürich

zurückgewiesen zur weiteren Untersuchung im Sinne der Erwägungen und zum Neuentscheid. Bei der heute angefochtenen Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich handelt es sich um diesen Neuentscheid.

4. Die Baudirektion Kanton Zürich begründet die Bauverweigerung zusammengefasst wie folgt:

Die Vergrößerung des Balkons mit anschliessenden Abgängen wahre zwar als teilweise Änderung im Sinne von Art. 24c RPG des bestehenden Balkons die Identität der Baute im Sinne der Kriterien von Art. 42 RPV. Die Bewilligung könne jedoch nur erteilt werden, wenn auch die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung gegeben sei (Art. 24c Abs. 5 RPG). Zu den wichtigen Anliegen der Raumplanung gehöre unter anderem der Schutz der Gewässer. Am erweiterten Gewässerraum bestehe ein grosses öffentliches Interesse. Bauten und Anlagen im Gewässerraum genössen Bestandesschutz nach Art. 41c Abs. 2 GschV. Die Besitzstandsgarantie schütze zwar bestehende, rechtswidrig gewordene Bauten, könne aber nicht dazu berechtigen, weitergehend gegen bereits verletzte Vorschriften zu verstossen. Es bestehe bereits ein Balkon und eine allfällige Erweiterung könne auch ausserhalb des Gewässerraums vorgenommen werden. Die Balkonvergrößerung sei für den Bestand bzw. die Nutzung der Baute nicht notwendig. Sie vermindere den Gewässerraum zusätzlich, was aus Sicht des Gewässers negativ beurteilt werde. Aus diesen Gründen könne keine «Ausnahmebewilligung nach GSchV» erteilt werden. Daraus folge, dass das Bauvorhaben unvereinbar mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung sei. Wo eine Ausnahmebewilligung nach Art. 41c GSchV erforderlich wäre und verweigert werden müsste, sei auch eine Bewilligung nach Art. 24c RPG zu verweigern. (...)

6. Die Begründung der Bauverweigerung durch die Baudirektion Kanton Zürich erweist sich nach Massgabe der nachfolgenden Erwägungen als unhaltbar. Mit Recht erklärt der Rekurrent, jede noch so massvolle Erweiterung bedeute letztlich einen weitergehenden Verstoss gegen eine bereits verletzte Vorschrift, was nach der Auffassung der Baudirektion Kanton Zürich stets unzulässig wäre. Mit ihrer Begründung setzt die Baudirektion Kanton Zürich letztlich einen Art. 24c RPG nicht bekannten, absoluten Verweigerungsgrund («Lage im Gewässerraum»). Dergestalt wäre jede Interessenabwägung im Sinne von Art. 24c Abs. 5 RPG von vornherein verunmöglicht und die erweiterte Besitzstandsgarantie käme bei Bauten ausserhalb der Bauzone im übergangsrechtlichen Gewässerraum nie zur Anwendung. Dies, obwohl die Anwendbarkeit von Art. 24 ff. und Art. 37a RPG in derartigen Fällen im Bericht BAFU, S. 15, ausdrücklich festgehalten wird, welche Auffassung sich das Baurekursgericht mit dem Entscheid BRGE III Nr. 0127/2012 vom 24. Oktober 2012 bekanntlich zu Eigen machte. Nur der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass das Baurekursgericht unter Hinweis auf den Bericht BAFU zwischenzeitlich in einem weiteren Entscheid bemerkt hat, dass sich – soweit bestehende nicht landwirtschaftliche Anlagen im Gewässerraum ausserhalb der Bauzonen in Frage stehen – Änderungen nach Art. 24 ff. sowie Art. 37a RPG richten (BRGE II Nr. 0186/2012 in BEZ 2013 Nr. 5, Erw. 5.2., www.bau-rekursgericht-zh.ch; im konkreten Fall ging es indes um die Erweiterung einer

bestehenden Baute im Gewässerraum innerhalb der Bauzone, welche gemäss § 357 PBG zu beurteilen war).

Zusammengefasst erklärt der Rekurrent zu Recht, die erneute Bauverweigerung sei unbesehen nur deshalb erfolgt, weil der zu erweiternde Bauteil im Gewässerraum liege. Das kommt – wie bereits in der ersten Bauverweigerung – einer Nichtanwendung von Art. 24c RPG gleich. Eine erneute Rückweisung an die Baudirektion Kanton Zürich zur weiteren Untersuchung im Sinne der Erwägungen und zum Neuentscheid ist unter diesen Umständen nicht zielführend.

7.1 Die wichtigen Anliegen der Raumplanung im Sinne von Art. 24c Abs. 5 RPG können – nebst anderem – *auch* mit dem Schutz der Gewässer motiviert sein, wie das Baurekursgericht in BRGE III Nr. 0129/2012, Erwägung 7, letzter Abschnitt, ausführte. Dem Schutz der Gewässer dient unter anderem der Gewässerraum, welcher bei einem stehenden Gewässer wie dem Zürichsee gemäss der Übergangsbestimmung zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 bis zum Erlass einer kantonalen Regelung 20 m beträgt. Ob die konkrete Balkonerweiterung mit dem Schutz des Zürichsees vereinbar ist, ist in einer umfassenden Interessenabwägung zu ermitteln. Massgebend sind in erster Linie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und Art. 3 RPG, was auch die Berücksichtigung der Anliegen des Umwelt- und Landschaftschutzes sowie weiterer verfassungsrechtlicher Interessen einschliesst. Das Wort «vereinbar» in Art. 24c Abs. 5 RPG bedeutet dabei, dass sich eine geplante bauliche Massnahme zu den Anliegen der Raumplanung mindestens neutral verhalten muss (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., 2011, Seite 1184 mit weiteren Verweisen).

7.2 Die Erweiterung des Balkons führt vorliegend nicht etwa dazu, dass der Balkon näher an den Zürichsee heranrückt, da die Tiefe des Balkons mit 3,4 m gleich bleibt. Der Balkon wird einzig verbreitert, welche bauliche Massnahme sich zum Mass des bereits vorbestehenden «Eindringens» des Wohnhauses in den Gewässerraum neutral verhält. Einzig die Abstützung der neuen westlichen Wendeltreppe bewirkt ein sehr geringfügiges zusätzliches Hineinragen von Bauteilen in den Gewässerraum. Bei ganz genauer Betrachtung fällt jedoch auf, dass das maximale Eindringen des Wohnhauses in den Gewässerraum sogar etwas vermindert wird, da das am weitesten vorragende Bauteil – die bestehende östliche Wendeltreppe – um rund 20 cm zurückgenommen wird. Dies deshalb, weil die neue, noch etwas weiter nach Osten versetzte östliche Wendeltreppe einen etwas kleineren Durchmesser als die bestehende hat und dementsprechend etwas weniger weit in den Gewässerraum hineinragen wird.

Der Gewässerraum für stehende Gewässer gewährleistet die natürlichen Funktionen des Gewässers, insbesondere die Entwicklung standorttypischer Lebensgemeinschaften, die Ausbildung einer naturnahen Strukturvielfalt in den aquatischen, amphibischen und terrestrischen Lebensräumen sowie deren Vernetzung. Ein ausreichender Abstand der Bodennutzung zum Gewässer verringert zudem den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen (Bericht BAFU, S. 13).

Vorliegend ist nicht vorstellbar, wie die projektierten baulichen Veränderungen, welche bei ganzheitlicher Betrachtung wie erwähnt sogar zu einem etwas geringeren Hineinragen der Baute in den Gewässerraum führen, zu einer Beeinträchtigung der Funktionen des Gewässerraums führen könnten. Dies auch deshalb, weil am konkreten Ort gar noch ein rund zwei Meter über die äusserste Balkonbegrenzung hinausreichender, befestigter Kiesplatz vorhanden ist, in dessen Bereich die mit dem Gewässerraum geschützten Funktionen des Gewässers faktisch gar nicht stattfinden. Der Kiesplatz endet in Richtung Zürichsee mit einer massiven, rund zwei Meter hohen Stützmauer. Erst auf der tiefer gelegenen Ebene unterhalb dieser Stützmauer beginnt derjenige Bereich, in welchem die vom Gewässerraum geschützten Funktionen tatsächlich zum Tragen kommen. Auch ein mit dem Bauprojekt einhergehender erhöhter Eingang von Nähr- und Schadstoffen in den Gewässerraum ist kein Thema.

In Gesamtwürdigung all dieser Umstände ist das Bauprojekt im Sinne von Art. 24c Abs. 5 RPG mit dem Schutz der Gewässer vereinbar. Andere, eventuell tangierte wichtige Anliegen der Raumplanung, welche im Rahmen von Art. 24c Abs. 5 RPG mit der Balkonerweiterung nicht vereinbar sein könnten, macht die Baudirektion Kanton Zürich nicht geltend und sind auch nicht offensichtlich.

7.3 Gemäss Art. 24c Abs. 4 RPG müssen Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.

Die Frage der Anwendbarkeit von Art. 24c Abs. 4 RPG auf den vorliegend zur Beurteilung stehenden Sachverhalt braucht nicht abschliessend geklärt zu werden. Zumindest eines der alternativ geltenden Tatbestandsmerkmale ist hier erfüllt. Die Notwendigkeit für eine zeitgemässe Wohnnutzung beinhaltet nach dem Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates (in Bundesblatt 2011 S. 7083 ff.; nachfolgend: Kommissionsbericht) unter anderem auch die Anpassung von Raumhöhen, Befensterung und Ähnlichem an moderne Bedürfnisse (Kommissionsbericht, S. 7090). Exakt dies ist mit der Balkonvergrösserung geplant. Am Augenschein war zu erkennen, dass der bestehende Balkon zwar bei einer rein abstrakten Betrachtungsweise nicht klein ist. Darauf kann es aber nicht ankommen, da sich die Frage, ob ein vergrösserter Balkon für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig ist, nicht vom Wohnhaus respektive der darin geübten Wohnnutzung abtrennen lässt. Das auch als Herrenhaus bezeichnete repräsentative Wohngebäude ist prachtvoll und für eine gehobene Wohnnutzung prädestiniert. Im Verhältnis zum ganzen Gebäude wirkt der bestehende Balkon doch einigermaßen bescheiden und lässt beispielsweise die Bewirtung von Gästen nur gerade in engem Kreise zu. Seine angemessene Vergrösserung ist daher für eine zeitgemässe Wohnnutzung des Herrenhauses durchaus im Sinne von Art. 24c Abs. 4 RPG nötig.

8. Zusammengefasst ist die Balkonerweiterung im Lichte aller Absätze von Art. 24c RPG bewilligungsfähig und ist die Verfügung der Baudirektion Kanton

Zürich somit aufzuheben. Die Baudirektion Kanton Zürich ist einzuladen, die nachgesuchte raumplanungsrechtliche Bewilligung im Sinne von Art. 24c RPG zu erteilen. Der Rekurs gegen die Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich ist demnach gutzuheissen.