



G.-Nr. R3.2012.00073
BRGE III Nr. 0129/2012

Entscheid vom 24. Oktober 2012

Mitwirkende Abteilungspräsident Felix Müller, Baurichter Eugen Staub, Baurichter Walter Linsi, Gerichtsschreiber Daniel Schweikert

in Sachen **Rekurrent**
H. K., [.....]

gegen **Rekursgegnerin**
1. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,
8090 Zürich

Mitbeteiligter
2. Bauausschuss Y., [.....]

betreffend Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich BVV Nr. 11-2067 vom 8. Mai 2012; Verweigerung der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung für Verbreiterung Balkon und Anbau beidseitiger Wendeltreppen

hat sich ergeben:

A.

Mit Verfügung BVV 11-2067 vom 8. Mai 2012 verweigerte die Baudirektion Kanton Zürich H. K. die Baubewilligung für eine Verbreiterung des Balkons mit Treppenanbau auf dem in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstück Kat.-Nr. 1X an der Seestrasse in Y.

B.

Hiergegen erhob H. K. fristgerecht Rekurs an das Baurekursgericht und beantragte, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und es sei ihm die raumplanungsrechtliche Ausnahmegewilligung für die Balkonerweiterung zu erteilen; eventualiter sei die Sache zur Erteilung der raumplanungsrechtlichen Ausnahmegewilligung an die Rekursgegnerin zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerin.

C.

Mit Präsidialverfügung vom 29. Juni 2012 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Der mitbeteiligte Bauausschuss Y. erklärte mit Zuschrift vom 19. Juli 2012 Verzicht auf Vernehmlassung.

E.

Die Rekursgegnerin beantragte mit Vernehmlassungsantwort vom 25. Juli 2012 Abweisung des Rekurses unter Kostenaufgabe an den Rekurrenten.

F.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit für die Entscheidungsfindung erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Der Rekurrent ist als Baugesuchsteller und Adressat der angefochtenen Verfügung nach § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Rekuserhebung legitimiert. Da auch die übrigen formellrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Es wird die Durchführung eines Augenscheins beantragt (vgl. § 7 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Das Baurekursgericht hat unbesehen von Parteianträgen nur dann einen Augenschein durchzuführen, wenn die Verhältnisse vor Ort zwar entscheidrelevant, auf Grund der Akten aber noch unklar sind. Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt, so dass kein Augenschein durchzuführen war.

3.

Das Grundstück Kat.-Nr. 1X liegt in der Landwirtschaftszone und grenzt südlich an den Zürichsee. Es ist mit drei Wohngebäuden überstellt. Die Balkonerweiterung mit Treppenanbau ist am im Jahr 1828 erstellten "Herrenhaus" mit der Versicherungsnummer 1 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.

4.

Die Rekursgegnerin verweigerte dem Vorhaben die Baubewilligung mit der Begründung, dass es sich um eine Verdoppelung des bestehenden Balkons handle. Diese Erweiterung käme vollständig innerhalb des freizuhaltenen Uferstreifens von 20 m entsprechend den Übergangsbestimmungen zur Gewässerschutzverordnung (GSchV; Änderung vom 4. Mai 2011) zu stehen. Bauten innerhalb dieses Uferstreifens bedürften einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung, welche nur in dicht überbauten

Gebieten für zonenkonforme Anlagen bewilligt werden könne. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 41c GSchV seien vorliegend nicht gegeben.

5.

Der Rekurrent wendet hiergegen zusammengefasst ein, es bestehe keine Notwendigkeit für eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung. Zwar dürften gemäss Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie etwa Flusskraftwerke erstellt werden. Auch könne die Behörde für zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegen stünden (Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV). Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum seien in ihrem Bestand jedoch grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV) und kämen in den Genuss der erweiterten Bestandesgarantie gemäss Art. 24c des Raumplanungsgesetzes (RPG). Bei der geplanten Balkonerweiterung handle es sich um eine untergeordnete Erweiterung im Sinne der von der Rechtsprechung zu Art. 42 Raumplanungsverordnung (RPV) entwickelten Identitätskriterien. Die Balkonerweiterung stehe auch nicht in Widerspruch mit den planungsrechtlichen Zielen, welche mit der jüngsten Änderung der GSchV verfolgt worden seien, da die Erweiterung des drei Meter über dem Gelände und sieben Meter über dem Wasserpegel des Zürichsees freistehenden Balkons weder den neu definierten Gewässerraum beeinträchtige noch dem Hochwasserschutz entgegenstehe. Indem die Rekursgegnerin für die Erweiterung des Balkons von der Notwendigkeit einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung ausgehe, nehme sie eine unzulässige Vermischung von Art. 41c Abs. 1 und Art. 41c Abs. 2 GSchV vor.

6.

Vernehmlassungsweise entgegnet die Rekursgegnerin, bei der Änderung des Balkons könne nicht von einer teilweisen Änderung gesprochen werden, da es sich bei der Erweiterung um eine doppelte Vergrösserung des bestehenden Baukörpers handle. Auch wenn die Balkonerweiterung nach Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 Abs. 3 RPV zulässig sei, bedürfe

sie einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung nach Art. 41c Abs. 1 GSchV.

7.

Die Rechtsauffassung der Rekursgegnerin ist unzutreffend.

Gemäss dem seit 1. Juni 2011 in Kraft stehenden Art. 41c Abs. 1 GSchV (Änderung vom 4. Mai 2011) dürfen zwar im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden (Satz 1). In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Satz 2). Die Regelung von Abs. 1 bezieht sich auf die Erstellung neuer Anlagen. Art. 41c Abs. 2 GSchV regelt hingegen abschliessend, was für *bestehende* Anlagen (womit auch Bauten gemeint sind; vgl. BRGE III 102/2012 E.7.3., www.baurekursgericht-zh.ch) gilt. Diese sind in ihrem Bestand demnach geschützt. Die Frage, inwieweit solche Bauten und Anlagen baulich oder bezüglich ihrer Nutzung verändert werden dürfen, richtet sich nach den diesbezüglichen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (Art. 24 ff. sowie Art. 37a; Bundesamt für Umwelt [BAFU], Erläuternder Bericht zur Änderung der Gewässerschutz-, Wasserbau-, Energie- und Fischereiverordnung vom 20. April 2011, Seite 15). Mit andern Worten führt dies bei bestehenden Gebäuden im Gewässerraum ausserhalb der Bauzone wie dem vorliegenden dazu, dass Art. 24c RPG sowohl hinsichtlich der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als auch durch Verweis in Art. 41c Abs. 2 GSchV hinsichtlich der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung gleichsam zur Anwendung gelangt.

Bei der Erweiterung des Balkons samt Anbau einer (zweiten) Wendeltreppe handelt es sich offensichtlich nicht um die Erstellung einer neuen Baute, sondern um die Erweiterung einer bestehenden, nämlich des Wohnhauses Vers.-Nr. 1. Dieses 1828 erstellte Gebäude wird kraft Art. 41c Abs. 2 GSchV in seinem Bestand geschützt. Es kommt auch in den Genuss einer erweiterten Bestandesgarantie, da - wie gezeigt - die Bestimmungen von Art. 24 ff. RPG und damit insbesondere auch Art. 24c RPG massgebend sind. Das Wohnhaus kann daher unter anderem erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, da es seinerzeit rechtmässig erstellt worden ist. Die Grenze der erlaubten Änderungs- und

Erweiterungsmassnahmen ist eingehalten, wenn die Identität des Wohnhauses einschliesslich seiner Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt, wobei der Zustand des Wohnhauses im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung für den Vergleich heranzuziehen ist (Art. 42 Abs. 1 und 2 RPV). Ob die Identität des Wohnhauses im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 RPV). Bei der erweiterten Bestandesgarantie bleibt in jedem Fall die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 2 Satz 2 RPG). Diese wichtigen Anliegen können - nebst anderem - auch mit dem Schutz der Gewässer motiviert sein. Das ändert aber nichts daran, dass die Rechtmässigkeit der Balkonerweiterung mit Treppenanbau einzig nach den Kriterien von Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 RPV zu überprüfen ist. Die Kriterien von Art. 41c Abs. 1 Satz 2 GSchV (Zonenkonformität, Dichte der Besiedelung, kein Entgegenstehen überwiegender Interessen) sind mangels Neuerstellung einer Baute vorliegend nicht massgebend.

8.

Zusammengefasst ist die Bauverweigerung aufzuheben. Da es sich beim vorliegenden Entscheid um einen Zwischenentscheid handelt, führt dies prozessual zu einer teilweisen Gutheissung. Die Sache ist an die Baudirektion zurückzuweisen, welche eine umfassende Prüfung der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens im Lichte von Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 RPV vorzunehmen haben wird.

[....]

