

BRKE II Nrn. 0051 und 0052/2009 vom 24. Februar 2009 in BEZ 2009 Nr. 65

(Im Ergebnis bestätigt mit VB.2009.000163. Zur hier publizierten Erwägung haben weder das Verwaltungsgericht noch die als Beschwerdegegnerin in das Beschwerdeverfahren aufgenommene Baudirektion Kanton Zürich Stellung genommen.)

---

Die kommunale Baubehörde hatte die Bewilligung für die Erstellung einer Mobilfunk-Basisstation in der Nähe eines Schutzobjektes von überkommunaler Bedeutung gestützt auf § 238 Abs. 2 PBG verweigert. Zuvor hatte bereits die Baudirektion Kanton Zürich die Bewilligung der Anlage verweigert. Gegen die beiden koordiniert eröffneten Anordnungen erhob die Bauherrschaft Rekurs. Die Baurekurskommission II hob in teilweiser Gutheissung des Rekurses die Verfügung der Baudirektion auf; im Übrigen wies sie den Rekurs ab und schützte damit den Beschluss der kommunalen Baubehörde.

Aus den Erwägungen:

(Ausführungen, dass sich die geplante Mobilfunk-Basisstation nicht genügend einordnet und die Verweigerung der Baubewilligung durch die kommunale Baubehörde damit rechters ist.)

8. (...) Dies trifft indes auf die Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich nicht zu, mit welcher das Bauvorhaben verweigert worden ist. Die Behörde stützt ihre Zuständigkeit zum Erlass dieser Verfügung auf Ziffer 1.4.1.5 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung (BVV) ab, wonach im «Geltungsbereich einer überkommunalen Schutzanordnung» betreffend «Denkmalpflege» die Baudirektion die zum «Entscheid zuständige Stelle» ist. Dieser Entscheid kann in einer Bewilligung, einer Konzession oder einer Genehmigung bestehen (§ 7 BBV).

Der Geltungsbereich einer der Denkmalpflege zuzurechnenden Schutzverfügung reicht in aller Regel bis zur Grundstücksgrenze der als schutzwürdig erkannten Liegenschaft, die aus einem oder (wohl seltener) mehreren Grundstücken (mit Hauptgebäude, Nebengebäuden, Vorgarten, Garten, Wegführungen etc.) bestehen kann. Darüber hinaus geht der Geltungsbereich nur dann, wenn mit der Schutzverfügung explizit auch Nachbargrundstücke erfasst werden, die freigehalten werden oder nur beschränkt überbaubar sein sollen. Diese Grundstücke sind in der Schutzverfügung zu nennen; ebenso die auf diesen Grundstücken geltenden Restriktionen. Selbstverständlich sind solche Schutzverfügung auch den Eigentümern der von diesem Umgebungsschutz betroffenen Grundstücke zu eröffnen.

Die Unterschutzstellung der dem streitbetroffenen Bauvorhaben benachbarten Villa B erfasst einzig das betreffende Standortgrundstück mit der Villa samt Nebengebäude und den auf der andern Seite der S-Strasse liegenden, zugehörigen, nicht überbauten Seegarten. Hingegen erfasst sie nicht auch das Grundstück mit dem Bürogebäude, auf dem die Basisstation errichtet werden soll, was sich unschwer aus den gestalterischen Eigenschaften dieses Gebäudes ergibt. Folglich geht es bei der geplanten Basisstation nicht um ein Bauvorhaben im Geltungsbereich, sondern in der Umgebung bzw. in der Nachbarschaft eines überkommunalen Schutzobjektes.

Im Bereich der Denkmalpflege ist nur dann eine Zuständigkeit der Baudirektion gegeben, wenn an der von der Schutzverfügung erfassten Liegenschaft selbst eine bauliche oder nutzungsmässige Änderung geplant ist. Diese Änderungen kann (und muss) von der Baudirektion (wohl genehmigungsweise; § 7 BBV) mitbeurteilt werden. Auf diese Weise kann die Baudirektion bezüglich der in ihre Zuständigkeit fallenden Schutzobjekte (§ 211 PBG) die vollumfängliche Beachtung ihrer Schutzverfügungen gewährleisten. Hingegen ist die Baudirektion dann nicht in das Verfahren einzubeziehen, wenn es um die Frage geht, ob sich ein Projekt gegenüber einem in der Nachbarschaft gelegenen Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung nach § 238 Abs. 2 PBG gut einordnet, wie dies vorliegend der Fall ist. In diesem Falle liegt das Projekt nicht mehr im Geltungsbereich (oder anders gesagt, im Perimeter) der Schutzverfügung. Dies ergibt sich aus dem klaren – mit dem jeweiligen Verfügungsadressaten, sprich Eigentümer des erfassten Grundstückes exakt korrelierenden – Begriff des (räumlichen) Geltungsbereiches.

Bei gegenteiliger Auffassung würde sich die Beurteilungskompetenz der Baudirektion danach richten, wie weit das zu beurteilende Projekt in die Umgebung optisch ausstrahlen und damit möglicherweise ein Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung optisch beeinträchtigen könnte. In seiner Unbestimmtheit erscheint dieses Kompetenzabgrenzungskriterium indes nicht unproblematisch. Zudem kann wohl davon ausgegangen werden, dass die kommunalen Baubehörden in der Lage sind, die Einordnung nach § 238 Abs. 2 PBG auch gegenüber Schutzobjekten von überkommunaler Bedeutung zutreffend zu beurteilen; jedenfalls ist dieser Vorgang kein anderer als die Beurteilung der Einordnung gegenüber den (nicht weniger wichtigen) Schutzobjekten von kommunaler Bedeutung, die (ebenfalls) ausschliesslich durch die kommunale Baubehörde erfolgt. Bei anderer Auffassung, für die ebenfalls Gründe sprechen mögen, stünde es der Baudirektion im Rahmen der Aufsicht über die Gemeinden in den vom Planungs- und Baugesetz geordneten Sachbereichen (§ 2 lit. b PBG) jederzeit frei, die Gemeinden zu einer informellen Vorprüfung der einschlägigen Fälle zu verpflichten oder aber eine entsprechende Änderung der Bauverordnungsverfahrensverordnung in die Wege zu leiten. Demgegenüber ist ein förmliches Verfahren zur Prüfung der Einordnung gemäss § 238 Abs. 2 PBG gegenüber überkommunalen Denkmalpflegeobjekten mit der Regelung in der Bauverordnungsverordnung in der heutigen Form klarerweise unvereinbar.

Die Verfügung der Baudirektion vom 16. August 2007 ist demnach in sachlicher Unzuständigkeit ergangen und somit aufzuheben. Insoweit ist der Rekurs gutzuheissen.