

1. Das mit einem Wohngebäude überstellte Baugrundstück ist gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung der Kernzone zugewiesen und liegt im Perimeter eines Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung. Die Bauherrschaft beabsichtigt, auf der westlichen und östlichen Dachfläche je eine Schleplukarne zu erstellen. Hiefür hat die Baudirektion Kanton Zürich die ortsbildschutzrechtliche Bewilligung gestützt auf Ziffer 2.1.10 BauO unter der Nebenbestimmung erteilt, dass die Breite der Lukarne auf der Westseite auf 1/5 der zugehörigen Dachfläche zu reduzieren sei. Sodann hat auch der Bauvorstand der kommunalen Baubehörde das Bauvorhaben genehmigt, wobei ebenfalls gestützt auf Ziffer 2.1.10 BauO verlangt wurde, die Fensterhöhen auf das zulässige Mass von 60 cm zu reduzieren.

2. Der Rekurrent macht in formeller Hinsicht vorab geltend, sein Baugesuch sei gemäss dem Schreiben der kommunalen Baubehörde (Vorprüfung Entscheid über die Art des Baubewilligungsverfahrens) vom 10. Dezember 2002 bereits per 9. Januar 2003 im Anzeigeverfahren rechtskräftig bewilligt worden. Sinngemäss vertritt er die Auffassung, die kommunale Behörde sei nach Ablauf dieses Datums nicht mehr befugt gewesen, am 14. März 2003 eine Baubewilligung verknüpft mit einer Nebenbestimmung hinsichtlich der Lukarnenhöhe zu erlassen.

Demgegenüber bringt die Vorinstanz vor, mit der Eingangsbestätigung sei dem Rekurrenten mitgeteilt worden, dass das Gesuch im Anzeigeverfahren bewilligt werde, die Vorprüfungsfrist per 9. Januar 2003 ablaufe und das Gesuch innert 30 Tagen nach Ablauf der Vorprüfungsfrist - mithin dem 9. Februar 2003 - als bewilligt gelte. In der Eingangsbestätigung sei jedoch auch festgehalten worden, dass die voraussichtliche Bearbeitungsfrist ca. 1 bis 2 Monate in Anspruch nehme.

3. Der Ablauf des streitigen Baubewilligungsverfahrens wirft in verschiedener Hinsicht Fragen über die Vorgehensweise der örtlichen Baubehörde (Wahl der Verfahrensart, Fristen) auf. Der Rekurrent ficht indessen nur die im kommunalen Entscheid nebenbestimmungsweise verfügte Reduzierung der Fensterflächen an. Da unklar ist, wie die kantonale Stelle von der Baubehörde bezüglich der Verfahrensart instruiert worden ist und sich der Rekurrent mit der ihm vorgängig angekündigten und eröffneten kantonalen Verfügung abgefunden hat, beschränkt sich die Prüfung grundsätzlich auf die angefochtene Verfügung der Gemeinde.

Die Bauherrschaft hatte der kommunalen Baubehörde am 6. Dezember 2002 ein Baugesuch mit dem Begehren um Erteilung einer ordentlichen Baubewilligung für die Erstellung von zwei Dachlukarnen auf dem bestehenden Wohnhaus eingereicht. Mit vorgedrucktem Formularbrief (Vorprüfung Entscheid über die Art des Baubewilligungs-

verfahrens) vom 10. Dezember 2002 bestätigte das örtliche Bauamt dem Rekurrenten den Eingang der Baugesuchsunterlagen vom 9. Dezember 2002 und teilte ihm mit, die Baubehörde treffe folgenden Entscheid: «Das Gesuch wird im Anzeigeverfahren geprüft; falls innert 30 Tagen nach Ablauf der Vorprüfungsfrist per 9. Januar 2003 keine andere Anordnung der Baubehörde erfolgt, so gilt das Gesuch als bewilligt.»

4. In formellrechtlicher Hinsicht stellt sich zunächst die grundsätzliche Frage, ob für das Bauvorhaben das richtige Verfahren gewählt worden sei. Gemäss § 13 Abs. 1 BVV gelangt für Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung, durch welche keine zum Rekurs berechtigten Interessen Dritter berührt werden, anstelle des ordentlichen Verfahrens das Anzeigeverfahren zur Anwendung. Bei diesem entfallen die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung. Nach Abs. 3 der Bestimmung können die Gesuchstellenden anstelle des Anzeigeverfahrens die Durchführung des ordentlichen Verfahrens verlangen.

Für das Anzeigeverfahren enthält § 13 BVV die Grundsätze, die in §§ 14 und 15 BVV näher ausgeführt werden. Weder die untergeordnete Bedeutung an sich noch das annähernd zweifelsfreie Fehlen einer möglichen Beeinträchtigung von Interessen Dritter allein kann die Anwendung des Anzeigeverfahrens, insbesondere den Verzicht auf die Ausschreibung, ausreichend begründen; es müssen stets beide Voraussetzungen erfüllt sein.

Nach § 14 lit. d BVV findet das Anzeigeverfahren unter anderem auf Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben und dergleichen) Anwendung; ausgenommen sind Vorhaben in Kernzonen und Quartierhaltungszonen. Nach § 15 Abs. 1 BVV beurteilt die örtliche Baubehörde, ob keine zum Rekurs berechtigten Interessen Dritter berührt werden und daher auf die Aussteckung und die öffentliche Bekanntmachung verzichtet werden kann. In Zweifelsfällen wird das Vorhaben publiziert. Werden innert der Auflagefrist Zustellungsbegehren gemäss § 315 Abs. 1 PBG gestellt, findet das ordentliche Verfahren, andernfalls das Anzeigeverfahren Anwendung (§ 15 Abs. 3 BVV).

Gemäss § 338a Abs. 2 PBG sind Natur- und Heimschutzverbände zum Rekurs gegen Anordnungen und Erlasse berechtigt, die sich auf den III. Gesetzestitel oder § 238 Abs. 2 PBG stützen. Voraussetzung für die Gewährleistung dieses Verbandsbeschwerderechts ist, dass die Berechtigten über Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt werden. Dies hat durch öffentliche Ausschreibung des Bauvorhabens zu erfolgen. Das streitbetreffende Gebäude liegt im Perimeter eines geschützten Ortbildes von überkommunaler Bedeutung und ist nutzungsplanerisch einer Kernzone zugeteilt. Es liess sich somit nicht zum vornherein zweifelsfrei ausschliessen, dass durch die geplante bauliche Änderung am Streitobjekt keine Interessen der Heimatschutzverbände tangiert werden könnten. In einem solchen Fall wäre es angezeigt gewesen, das Bauvorhaben - trotz der Zustimmung der unmittelbar benachbarten Grundeigentümer - zumindest im Sinne von § 15 Abs. 3 BVV vorsorglich öffentlich bekannt zu machen, wie dies der Gesuchsteller auch verlangt hat.

Entgegen dem Antrag des Gesuchstellers hat das örtliche Bauamt zu Unrecht entschieden, das Bauvorhaben im Anzeigeverfahren zu prüfen. Dies führt jedoch nicht zur Nichtigkeit des Bewilligungsverfahrens, da sich der Verfahrensmangel allenfalls durch eine nachträgliche Publikation heilen liesse. Dass das Bauvorhaben neben der kommunalen Bewilligung einer zusätzlichen (zu koordinierenden) Beurteilung durch eine kantonale Stelle bedurfte, schloss das Anzeigeverfahren nicht aus. Diesbezüglich ist das

Rubrum der kommunalen Verfügung widersprüchlich, war doch darin zunächst wegen des Koordinationsbedarfes vom ordentlichen Verfahren die Rede; gleichzeitig wurde aber wegen der untergeordneten Bedeutung des Vorhabens auf eine Bekanntmachung verzichtet.

Hatte sich die kommunale Baubehörde demnach gegenüber dem Gesuchsteller klar für das Anzeigeverfahren entschieden, so hätte sie sich auch an die für dieses Verfahren geltenden Fristen zu halten gehabt, was nachfolgend zu prüfen ist.

5. Gemäss § 13 Abs. 2 BVV beträgt die Behandlungsfrist 30 Tage. Das Bauvorhaben gilt als bewilligt, wenn keine der zuständigen Behörden innert dieser Frist eine andere Anordnung trifft (Abs. 2).

Zu beachten ist dabei aber, dass nach § 16 Abs. 1 BVV die vom Gesuchsteller der örtlichen Baubehörde zur Beurteilung des Vorhabens eingereichten Unterlagen von dieser einer Vorprüfung im Sinne von § 11 Abs. 1 und 2 BVV unterzogen werden müssen. Im Rahmen der Vorprüfung hat das örtliche Bauamt festzustellen, ob und welche Beurteilungen durch kantonale Stellen erforderlich sind, und summarisch zu prüfen, ob die Unterlagen den Anforderungen entsprechen. Sind kantonale Beurteilungen nötig, ist das Gesuch mit den Unterlagen an die kantonale Leitstelle weiterzuleiten (Abs. 2 der Bestimmung). Die Vorprüfung der Akten durch die kantonalen und kommunalen Behörden erfolgt gleichzeitig, wofür eine Frist - wie im ordentlichen Verfahren - von längstens drei Wochen gewährt wird (§ 313 Abs. 1 PBG). Wird der Entscheid von der örtlichen Baubehörde nicht sofort getroffen oder ist sie nicht allein zuständig, bestätigt sie den Eingang des Gesuches, sobald die Unterlagen vollständig sind. Mit dieser Eingangsbestätigung wird den Gesuchstellenden und den weiteren Stellen das Datum bekannt gegeben, an welchem die Behandlungsfrist von 30 Tagen endet (§ 17 BVV).

Nach § 18 Abs. 1 BVV schliessen die zum Entscheid zuständigen Stellen das Anzeigeverfahren in der Regel mittels schriftlicher Verfügung, namentlich der Baufreigabe ohne bzw. mit Nebenbestimmungen (lit. a und b), der Überweisung des Baugesuchs in das ordentliche Verfahren (lit. c) oder der Verweigerung der Bewilligung (lit. d) ab. Nach Abs. 3 der Bestimmung darf das angezeigte Vorhaben ausgeführt werden, sofern keine der zuständigen Stellen innert der Behandlungsfrist von 30 Tagen eine Verfügung erlässt.

Die Behandlungsfrist beträgt unter Ausschöpfung der Vorprüfungsfrist mithin - auch für die kantonalen Stellen - längstens 51 Tage ab Gesuchseingang bei der örtlichen Baubehörde (vgl. zum Ganzen auch die Informationsbroschüre für Gemeinden und Kanton der Kantonalen Leitstelle für Baubewilligungen vom 10. Juni 2000). Wenn innert dieser Frist keine der zuständigen Stellen eine Anordnung im Sinne von § 18 Abs. 1 BVV trifft, greift die Regelung, dass der Gesuchsteller von einer stillschweigend erteilten Baufreigabe ausgehen kann (§ 18 Abs. 3 BVV).

6. Vorliegend ist gemäss der Eingangsbestätigung das Baugesuch am 9. Dezember 2002 bei der Baubehörde eingegangen und gilt dieser Zeitpunkt damit als massgebliches fristauslösendes Datum für die Behandlungsdauer. Demzufolge hätte die Behandlungsfrist von 30 Tagen im Sinne der vorstehenden Ausführungen - ab Ablauf der maximal zulässigen Vorprüfungsfrist (30. Dezember 2002) - grundsätzlich für alle am Entscheid beteiligten Behörden am 29. Januar 2003 geendet. Innert dieser Zeitspanne erging jedoch unbestrittenermassen von keiner Behörde ein Entscheid.

Die Vorinstanz geht demgegenüber davon aus, mit dem in der Eingangsbestätigung genannten Datum (9. Januar 2003) sei der Ablauf der Vorprüfungsfrist angezeigt worden. Die Behandlungsfrist sei demnach am 9. Februar 2003 abgelaufen. Dies erscheint fraglich, da die Vorprüfungsfrist gemäss § 313 Abs. 1 PBG, innert welcher Änderungen oder Ergänzungen mangelhafter Gesuche verlangt werden können, längstens drei Wochen dauern darf. Selbst wenn diese Frist ausnahmsweise infolge der Feiertage (Weihnachten/Neujahr) hätte verlängert werden können, wäre die Behandlungsfrist am 8. Februar 2003 abgelaufen. Unbestrittenermassen erging jedoch bis dahin keine Anordnung. Für die Annahme des Rekurrenten, der 9. Januar 2003 bezeichne das Ende der 30-tägigen Behandlungsfrist, spricht der Umstand, dass im Schreiben vom 10. Dezember 2002 vom Ergebnis der Vorprüfung die Rede war und festgehalten wurde, dass die Unterlagen für den Entscheid der örtlichen Baubehörde ausreichend seien (vgl. Ziffer 3 der Eingangsbestätigung), was im Sinne von § 17 Abs. 1 BVV bei alleiniger Zuständigkeit ohne weiteres die dreissigtägige Behandlungsfrist ausgelöst hätte. Andererseits war sie hier für den Entscheid nicht alleine zuständig, indem es zusätzlich der Beurteilung durch eine kantonale Stelle bedurfte. Hinsichtlich der Gesamtdauer des Baubewilligungsverfahrens hatte dies indessen keinen Einfluss, da sich die Vorprüfungs- und Behandlungsfrist von insgesamt 51 Tagen auch für die kantonale Stelle zwingend ab Gesuchseingang beim örtlichen Bauamt bemisst.

Unter diesen Umständen ist davon auszugehen, dass mit dem 9. Januar 2003 der Ablauf der Vorprüfungsfrist für die kantonale Stelle angezeigt wurde. Auch diesfalls hätte ein koordiniert zu eröffnender Entscheid bis zum 29. Januar 2003, spätestens jedoch bis zum 8. Februar 2003 vorliegen müssen (§ 18 BVV i.V.m. § 12 BVV).

Innert dieser Zeitspanne erging jedoch unbestrittenermassen von keiner Behörde ein Entscheid, so dass grundsätzlich allerspätestens ab dem 8. Februar 2003 die gesetzlich vorgesehene Folge einer stillschweigend erteilten Bewilligung im Sinne von § 18 Abs. 3 BVV eingetreten wäre.

7. Die Vorinstanz stellt sich auf den Standpunkt, sie habe den Rekurrenten auf die voraussichtliche Behandlungsdauer von ca. 1 - 2 Monaten hingewiesen (vgl. Ziffer 4 der Eingangsbestätigung), weshalb er vor Ablauf der Fristverlängerung nicht habe mit einer Bewilligung rechnen dürfen.

Nach § 13 Abs. 2 BVV gilt ein Bauvorhaben als bewilligt, sofern innert 30 Tagen keine der zuständigen Behörden eine andere Anordnung trifft. Was unter einer «anderen Anordnung» oder «anderen Verfügung» (§ 18 Abs. 3 BVV) zu verstehen sei, geht aus dem Wortlaut und der Systematik nicht restlos klar hervor. Da sich die Behandlungsfrist von 30 Tagen ab Eingang der vollständigen Unterlagen bei der örtlichen Baubehörde berechnet, kann damit nur der Hinweis auf die in § 18 Abs. 1 BVV abschliessend aufgezählten Möglichkeiten des Abschlusses des Anzeigeverfahrens gemeint sein. Für eine Verlängerung der Behandlungsfrist von 30 Tagen bestand deshalb keine Rechtsgrundlage; mithin handelt es sich um eine Verwirkungsfrist (vgl. Ch. Fritzsche/P. Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 2000, S. 493). Dies lässt sich auch aus dem Wortlaut von § 17 Abs. 1 BVV schliessen. Danach bedarf es bei einem «sofortigen» Entscheid durch die örtliche Baubehörde nicht einmal einer Bestätigung des Eingangs der Gesuchsunterlagen. Für die Annahme, dass unter einem «sofortigen Entscheid» nur der Abschluss mittels einer Verfügung im Sinne von § 18 Abs. 1 BVV verstanden werden könnte, bestehen keine Anhaltspunkte. Für den Eintritt der Bewilligungswirkung ist demnach keine Verfügung irgendwelcher Art erforderlich. Sieht die gesetzliche Rege-

lung ein Bewilligungsverfahren vor, das stillschweigend ohne eine Tätigkeit der Behörden abgeschlossen werden kann, ist es aus Gründen der Rechtssicherheit geboten, die dreissigtägige Behandlungsfrist als Verwirkungsfrist zu betrachten.

Nach einer anderen Auffassung kann zwar die zuständige Behörde bei einem erhöhten Untersuchungsaufwand den Gesuchsteller mit einem einfachen Brief auf eine Fristverlängerung aufmerksam machen, im Speziellen, wenn aus Koordinationsgründen die dreissigtägige Frist nicht eingehalten werden könne. Diesfalls trete die in § 13 Abs. 2 BVV vorgesehene Bewilligungswirkung nicht ein (vgl. Walker Späh/Seiler Gemanier, PBG-aktuell 4/1999, S. 36 bezugnehmend auf die Praxis der Stadt Winterthur). Grundsätzlich erscheint diese Auffassung fraglich und würde sich - wenn überhaupt - nur bei einem komplexeren Koordinationsbedarf verschiedener kantonaler Stellen aufdrängen. Zudem wird auch dabei vorausgesetzt, dass für einen materiellen Entscheid noch absolut notwendige Abklärungen zu treffen sind.

Es sind denn auch keine Gründe ersichtlich, welche eine Abweichung von der gesetzlich vorgesehenen Regelung erlauben würden. Das streitige, den Aufbau von zwei Dachlukarnen umfassende Bauvorhaben ist klar von untergeordneter Bedeutung. Die hierfür eingereichten Baugesuchsakten wurden von der Baubehörde denn auch schon am darauf folgenden Tag als für ihren Entscheid ausreichend betrachtet, womit die Vorprüfung kommunalerseits grundsätzlich bereits abgeschlossen war. Ein besonderer Untersuchungsaufwand war damit offensichtlich nicht verbunden. Kein Grund für die Einräumung einer Verlängerung der Behandlungsfrist konnte die erforderliche Beurteilung durch eine kantonale Stelle sein, da jene, wie bereits ausgeführt, ebenfalls an die maximale Behandlungsfrist von 51 Tagen ab Gesuchseingang gebunden war.

Der Hinweis auf die verlängerte Behandlungsfrist ist somit unbeachtlich. Das streitige Bauvorhaben hat demnach gemäss den eingereichten Projektplänen, wie unter Ziffer 1 der Eingangsbestätigung vom 10. Dezember 2002 festgehalten, spätestens ab dem 8. Februar 2003 als stillschweigend rechtskräftig bewilligt zu gelten. Ab diesem Datum war die örtliche Baubehörde nicht mehr befugt, mit einer Bewilligung beschwerende Nebenbestimmungen zu statuieren.