



Referenz-Nr.: ARE 17-0990

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 25, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung; Art. 26 Abs.1 Bau- und Zonenordnung betreffend Balkone, Lauben und Loggias - Genehmigung**

Gemeinde **Dägerlen**

- Massgebende - Bestimmungen in Art. 26 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung (BZO) betreffend  
Unterlagen Balkone, Lauben und Loggias
- (Kurz-) Bericht nach Art. 47 RPV vom 20. Januar 2017

### **Sachverhalt**

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Dägerlen setzte mit Beschluss vom 18. Mai 2017 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Balkone, Lauben und Loggias in Art. 26 Abs. 1 BZO fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 27. Juni 2017, keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 4. Juli 2017 ersucht die Gemeinde Dägerlen um Genehmigung der Vorlage.

Verfahrensablauf der Planung Die Baudirektion hat mit Verfügung Nr. 1867/15 vom 2. November 2015 den Art. 26 Abs. 1 betreffend Zulassung von Balkonen in der Kernzone auf der Giebelseite der Gebäude nicht genehmigt. Der Gemeinderat Dägerlen beschloss am 9. März 2016 die Anpassung der BZO betreffend Art. 26 Abs. 1 im Sinne der Kompetenzdelegation durch die Gemeindeversammlung. Die Baudirektion genehmigte die Bestimmung gemäss diesem Entscheid mit Verfügung Nr. 0488/16 vom 9. Mai 2016. Dagegen wurde beim Baurekursgericht Rekurs erhoben.

Mit Entscheid des Baurekursgerichts vom 24. November 2016 (BRGE IV Nr. 0150/2016) wurde dieser Rekurs gutgeheissen. Demnach gehe das Verbot giebelseitiger Balkone in *allen* Ortsteilen, und nicht nur im überkommunal schutzwürdigen Ortsbild von Dägerlen, offenkundig über das zur Erreichung des angestrebten Ziels Notwendige hinaus. Die Bestimmung in Art. 26 Abs.1 BZO sei unverhältnismässig und verstosse gegen übergeordnetes Recht (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 Bundesverfassung). Die Sache wurde zur erneuten Beschlussfassung unter nachfolgender Einholung des Genehmigungsentscheids der Baudirektion an die Politische Gemeinde Dägerlen zurückgewiesen.

Der Gemeinderat Dägerlen erarbeitete in der Folge eine neue Formulierung, wonach giebelseitige Balkone nur im überkommunal schutzwürdigen Ortsbild von Dägerlen als unzulässig erachtet werden, jedoch nicht in den übrigen Kernzonen in Rutschwil, Bänk, Berg und Oberwil. An der Gemeindeversammlung vom 18. Mai 2017 wurden folgende Bestimmungen in Art. 26 Abs. 1 BZO betreffend Balkone, Lauben und Loggias festgesetzt: *«Balkone, Lauben und Loggias sind sowohl auf der Trauf- wie auf der Giebelseite zugelassen, soweit sie mit dem Charakter des Gebäudes vereinbar sind. Balkone sind auf der Giebelseite im Bereich des Ortsbildschutzes nicht zugelassen»*.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung  
der Vorlage

Mit der neuen Formulierung von Art. 26 Abs. 2 BZO wird grundsätzlich zwischen dem Ortsteil Dägerlen, der als schutzwürdiges Ortsbild von überkommunaler Bedeutung inventarisiert wurde (RRB Nr. 125/1980) und den andern vier Ortsteilen der Gemeinde Dägerlen unterschieden.

Der Wahrung eines schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung obliegt in erhöhtem Mass der Zuständigkeit der Baudirektion. Bauvorhaben im Perimeter solcher Ortsbilder bedürfen nebst der kommunalen Bewilligung auch der Bewilligung der Baudirektion (§ 318 Planungs- und Baugesetz [PBG] in Verbindung mit § 7 Abs. 1 Bauverfahrensverordnung [BVV] und Ziffer 1.4.1.4 Anhang zur BVV).

Balkone sind im Gegensatz zu Lauben und Loggias Elemente der Fassadengestaltung, die nicht der örtlich typischen und vorherrschenden Bauweise entsprechen. Die neue Formulierung trägt diesem wichtigen Anliegen Rechnung, wonach im überkommunal schutzwürdigen Ortsbild von Dägerlen keine Balkone auf der Giebelseite der Gebäude erstellt werden können. Damit kann sichergestellt werden, dass das Erscheinungsbild nicht durch ortsfremde Elemente beeinträchtigt wird.

Die Bestimmung betreffend Balkone, Lauben und Loggias in Art. 26 Abs.1 BZO kann aus Sicht des Ortsbildschutzes genehmigt werden.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung betreffend Balkone, Lauben und Loggias in Art. 26 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung, die die Gemeindeversammlung Dägerlen mit Beschluss vom 18. Mai 2017 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Dägerlen wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
  - Gemeinde Dägerlen (unter Beilage von fünf Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Walter Leisinger AG, Strehlgasse 21, 8472 Seuzach (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



## Bauten und baurechtliche Planungen

### Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

#### ■ Bau- und Zonenordnung Festsetzung

**Dägerlen.** Die Gemeindeversammlung hat am 18.05.2017 beschlossen:

Die Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Art. 26 Abs. 1 Bau- und Zonenordnung betreffend Balkone, Lauben und Loggias) wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Dägerlen an der Gemeindeversammlung vom 18.5.2017 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung vom 1.9.2017 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 27.10.2017 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Gemeinde Dägerlen

00227275