

Bestätigt mit VB.2020.00730 vom 14. Januar 2021, dieser bestätigt mit 1C\_123/2021 vom 28. März 2022

---

Das bis auf den strittigen Werbeschriftzug und eine weitere Werbetafel unbebaute Baugrundstück lag in der Kernzone. Der streitbetroffene Werbeschriftzug in weisser Farbe mit dem Namen der Internetseite der Rekurrentin, stand in etwa in der Mitte der Bauparzelle und war rund 12 m lang. Die einzelnen Buchstaben waren bis zu 1 m hoch, wobei diese auf einer Höhe von 0,7 m ab Boden montiert waren.

Aus den Erwägungen:

3.1 Die Rekurrentin macht geltend, dass es sich vorliegend um eine Baureklametafel handle und nicht um eine permanente Reklame, weshalb auf die Einreichung eines Baugesuchs verzichtet worden sei. (...)

3.2 Soweit die Rekurrentin damit sinngemäss die Bewilligungspflicht für den streitbetroffenen Reklameschriftzug in Frage stellt, ist Folgendes festzuhalten:

Von Bundesrechts wegen erstreckt sich die baurechtliche Bewilligungspflicht gemäss Art. 22 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RPG) auf alle „Bauten und Anlagen“. Unter diesen Begriff fallen „jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in fester Verbindung zum Boden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen“ (BGE 123 II 259, E. 3). Entscheidend ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, ob mit der fraglichen Massnahme nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 114 Ib 314). Zum selben Ergebnis führt eine Auslegung des zürcherischen Rechts: § 309 Abs. 1 PBG stellt einen detaillierten Katalog bewilligungspflichtiger baulicher Massnahmen auf, wozu gemäss lit. m Reklameanlagen gehören. Die Tatbestände, welche wegen ihrer geringfügigen Bedeutung von der Bewilligungspflicht befreit sind (§ 309 Abs. 3 PBG), werden in § 1 der Bauverfahrensverordnung (BVV) aufgelistet, so beispielsweise Baubaracken, Bauinstallationen und Baureklametafeln für eine bestimmte Baustelle und für die Dauer der Bauausführung (lit. c).

Der vorliegend strittige, in der Kernzone erstellte Schriftzug weist mit einer Länge von rund 12 m und der Höhe der einzelnen Buchstaben von bis zu 1 m erhebliche Abmessungen auf und ist seiner Zweckbestimmung als Werbeinstallation entsprechend (...) gut sichtbar. Es ist mithin klarerweise von rechtserheblichen räumlichen Folgen auszugehen und mithin nicht von einer geringfügigen Bedeutung des Schriftzuges. Es besteht folglich ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle in einem Baubewilligungsverfahren. Daran ändert nichts, dass dieser lediglich bis zum

Beginn der Bauarbeiten bezüglich der auf der Bauparzelle geplanten Wohngebäude bestehen bleiben soll. Auch temporäre Bauten und Anlagen unterstehen bei gegebenen Voraussetzungen der Bewilligungspflicht.

Sodann kann beim streitbetroffenen Schriftzug entgegen der rekurrentischen Auffassung nicht von einer gemäss vorstehender Bestimmung privilegierten Baureklametafel ausgegangen werden. Indem mit dem Reklameschriftzug in allgemeiner Weise auf die Webseite der Generalunternehmerin verwiesen wird, fehlt ein Bezug zum konkret geplanten Bauvorhaben. Daran ändert nichts, dass mit zwei Klicks auf dieser Webseite das Bauvorhaben auffindbar ist. Der Vorinstanz ist zuzustimmen, dass es sich dabei nicht um eine «klassische» Baureklame handelt. Hierzu bedürfte es konkreter Informationen zu dem auf der Standortparzelle geplanten Projekt (...). Beim streitbetroffenen Schriftzug handelt es sich klarerweise nicht um eine solche Baureklametafel.

Die Vorinstanz ging damit zu Recht von der Bewilligungspflicht des streitbetroffenen Reklameschriftzugs aus.