

# **BGer 1C\_488/2025 vom 30. Januar 2026**

Bundesgericht, 2026-01-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_488\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_488_2025)

FR: TF 1C\_488/2025 du 30 janvier 2026

IT: TF 1C\_488/2025 del 30 gennaio 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Bundesgericht prüft die Sachurteilsvoraussetzungen von Amtes wegen und mit freier Kognition ( BGE 150 II 566 E. 2 mit Hinweis).

#### **E. 1.1**

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung im Bereich des öffentlichen Baurechts, wogegen die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich zulässig ist ( Art. 82 lit. a und Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG ). Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde berechtigt.

#### **E. 1.2**

Der angefochtene Entscheid wurde vom Bundesgericht im Urteil 1C\_259/2024 vom 20. März 2025 als Zwischenentscheid qualifiziert, weil das streitbetreffende Baubewilligungsverfahren bis zu den noch ausstehenden Genehmigungen des Farb- und Materialkonzepts sowie der Pflichtparkplätze bzw. des alternativen Mobilitätskonzepts noch nicht abgeschlossen war.

##### **E. 1.2.1**

Der Beschwerdeführer bringt in seiner Beschwerde vor, die Baudirektion des Kantons Zürich habe mit Verfügung vom 8. Juli 2025 das revidierte Farb- und Materialkonzept und die Hochbaukommission der Gemeinde Thalwil habe mit Verfügung vom 6. August 2025 ein Parkplatzkonzept ohne zusätzliche Parkplätze genehmigt. Da der Beschwerdeführer diese Verfügungen nicht angefochten habe, sei das Baubewilligungsverfahren nun auf kommunaler und kantonaler Ebene abgeschlossen.

##### **E. 1.2.2**

Diese Angaben werden durch die vom Beschwerdeführer eingereichten Urkunden belegt und von der Gemeinde Thalwil in ihrer Beschwerdeantwort bestätigt, weshalb der vorinstanzlich festgestellte Sachverhalt entsprechend ergänzt werden kann. Da der Beschwerdeführer die vorgenannten Genehmigungen, die ihm am 8. August 2025 eröffnet wurden, nicht angefochten hat, kann er gemäss Art. 93 Abs. 3 BGG direkt im Anschluss daran gegen den angefochtenen Zwischenentscheid beim Bundesgericht Beschwerde erheben (Urteil 1C\_492/2023 vom 16. Dezember 2024 E. 4.5 mit Hinweis). Dies hat er fristgerecht getan ( Art. 110 Abs. 1 BGG ).

##### **E. 1.3**

Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

#### **E. 1.4**

Auf sie ist jedoch mangels eines aktuellen Rechtsschutzinteresses nicht einzutreten, soweit der Beschwerdeführer darin rügt, die Einheit der Baubewilligung wäre verletzt worden, wenn bei der nachträglichen Genehmigung des Parkplatzkonzepts auf dem Baugrundstück zusätzliche Parkplätze verlangt worden wären und damit eine Projektänderung mit Auswirkungen auf die Einordnung des Bauvorhabens erforderlich gewesen wäre. Bezüglich dieser Rüge fehlt die tatsächliche Grundlage, da die Hochbaukommission in ihrer Verfügung vom 6. August 2025 keine zusätzlichen Parkplätze verlangte und diese Verfügung unangefochten blieb.

#### **E. 2.1**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann namentlich die Verletzung von Bundesrecht und kantonalen verfassungsmässigen Rechten geltend gemacht werden ( Art. 95 lit. a und c BGG ). Die Verletzung des übrigen kantonalen Rechts kann, abgesehen von hier nicht relevanten Ausnahmen gemäss Art. 95 lit. d BGG , vor Bundesgericht nicht gerügt werden. Zulässig ist jedoch die Rüge, die Anwendung dieses Rechts führe zu einer Verletzung von Bundesrecht, namentlich des verfassungsmässigen Willkürverbots ( BGE 138 I 143 E. 2 ; 149 I 291 E. 3.1; je mit Hinweisen). Gemäss der Praxis des Bundesgerichts verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist. Dies kann zutreffen, wenn er mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht oder eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint, genügt nicht ( BGE 144 I 170 E. 7.3; 148 II 106 E. 4.6.1; je mit Hinweisen).

#### **E. 2.2**

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ), prüft jedoch unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungsanforderungen ( Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG ) grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern rechtliche Mängel des angefochtenen Entscheids nicht geradezu offensichtlich sind ( BGE 148 V 366 E. 3.1; 143 V 19 E. 2.3). Es prüft die Verletzung von Grundrechten nur, soweit eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Insoweit gilt eine qualifizierte Rüge- und Begründungsobliegenheit. Die beschwerdeführende Person hat daher klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, dass und inwiefern ihre Grundrechte verletzt worden sein sollen ( BGE 150 II 346 E. 1.5.3 mit Hinweis). Auf ungenügend begründete Rügen geht das Bundesgericht nicht ein ( BGE 148 V 366 E. 3.3; Urteil 2C\_194/2025 vom 7. April 2025 E. 2.2; je mit Hinweisen).

#### **E. 2.3**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Es kann diesen gestützt auf die Akten von Amtes wegen ergänzen ( Art. 105 Abs. 2 BGG ; BGE 143 V 177 E. 4.3 mit Hinweisen). Die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann ( Art. 97 Abs. 1 BGG ; BGE 148 IV 356 E. 2.1 mit Hinweisen). Die Anfechtung

der vorinstanzlichen Feststellungen unterliegt der qualifizierten Rüge- und Begründungsobliegenheit ( BGE 150 II 346 E. 1.6 mit Hinweisen).

### **E. 3.1**

Der Beschwerdeführer bringt vor, mangels einer nachvollziehbaren Begründung sei nicht verständlich, was die Vorinstanz im angefochtenen Urteil habe sagen wollen. Sie beziehe sich darin zwar auf die bei ihr vorgetragene Kritik, gehe jedoch auf deren Kerngehalt nicht ein. Zudem habe sie eine in der kantonalen Beschwerde eingefügte Fotografie mit der Visualisierung der geplanten Baute unerwähnt gelassen. Damit habe die Vorinstanz den Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör verletzt.

### **E. 3.2**

Diese Rüge dringt nicht durch. Die Begründung des angefochtenen Urteils lässt entgegen der Annahme des Beschwerdeführers erkennen, von welchen tatsächlichen Feststellungen und rechtlichen Überlegungen die Vorinstanz ausging. Demnach konnte ihr Urteil sachgerecht angefochten werden, weshalb die Vorinstanz die aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV abgeleitete Begründungspflicht erfüllte. Diese verlangt nicht, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (vgl. BGE 149 V 156 E. 6.1; 146 II 335 E. 5.1; 143 III 65 E. 5.2; je mit Hinweisen).

### **E. 4.1**

Gemäss § 238 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG/ZH; LS 700.1) sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (Abs. 1). Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen (Abs. 2).

Der am 3. Februar 2020 für die Gemeinde Thalwil festgesetzte Beschrieb der Ortsbilder "Platte - Oberdorf - Isisbüel und Aegertli" des KOBİ sieht bezüglich der strukturellen Merkmale und der Wertung namentlich vor, die Hanglage oberhalb des Sees werde von zwei dominanten, von Grünanlagen umgebenen Bauten geprägt, der Kirche und dem Schulhaus mit Schulhausplatz. Die auf der Hangterrassenkante situierte Kirche und die angrenzende Schule träten von der Seeseite her dominant in Erscheinung. Das Ortsbild besitze mit den Parkanlagen und dem Garten bei der Kirche, der Schule und dem "Pfistergut" Freiräume in sehr schöner Aussichtslage, welche die wichtige unüberbaute Nahumgebung für die wertvollen Einzelobjekte bildeten.

Bezüglich der Schutzziele führt der Ortsbildbeschrieb des KOBİ aus, die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbilds seien in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten. Dies gelte sowohl für die kleinmassstäbliche Bebauung im Oberdorf als auch für den grossen Platz um Kirche und "Platte". Die Parkanlagen auf beiden Seiten der Kirche und der Grünraum auf der sehr gut einsehbaren, abfallenden Hangpartie seien als empfindlicher Nahumgebungsbereich zu schützen. Bauliche Massnahmen an Gebäuden hätten sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Die bauliche Veränderung ortsbaulich prägender oder strukturbildender, nicht formell geschützter Gebäude setze zusätzliche Kenntnisse über das jeweilige Objekt voraus, wie sie aus den

Denkmalschutzinventaren ersichtlich seien.

#### **E. 4.2**

Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, das streitbetroffene Bauvorhaben sei mit § 238 PBG /ZH und den Schutzzielen des KOBİ vereinbar. Zur Begründung führte sie zusammengefasst aus, gemäss § 24 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 des Kantons Zürich (KNHV; LS 702.11) erfolge der planungsrechtliche Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch die Festsetzung von Kern- oder Freihaltezonen und/oder mit Hilfe von Gestaltungsplänen. Um Ortsbild- und Denkmalschutzobjekte vor unerwünschten optischen Einwirkungen aus der Umgebung zu bewahren, seien gemäss § 26 KNHV geeignete planungsrechtliche Massnahmen, wie (die) Einteilung in Freihaltezonen und/oder besondere Anordnungen zu treffen. Gemäss dem massgeblichen Ortsbildbeschrieb im KOBİ seien die Schutzziele des Ortsbildinventars im Rahmen der Nutzungsplanung bzw. in erster Linie bei der Festlegung der Kernzonen rechtlich umzusetzen.

Die Gemeinde Thalwil habe das im Perimeter des KOBİ liegende Baugrundstück bei der Festsetzung der massgebenden Fassung der Bau- und Zonenordnung (BZO) am 11. Dezember 2019 nicht der Kernzone zugeordnet, da sie angenommen habe, den Inventarzielen könne auch bei der Zuordnung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hinreichend Rechnung getragen werden. Die Rechtmässigkeit dieser Zonenfestsetzung könne nicht mehr in Frage gestellt werden, nachdem die genannte Teilrevision der BZO von der Baudirektion des Kantons Zürich am 29. April 2020 genehmigt worden und unangefochten in Rechtskraft erwachsen sei. Würde mit dem Beschwerdeführer angenommen, im Perimeter des KOBİ hätten auch Bauten auf Parzellen, die nicht der Kernzone zugeordnet wurden, sich an den Gestaltungsvorschriften dieser Zone zu orientieren, würden die Zonenvorschriften im Bereich des Perimeters des KOBİ ihres Sinnes entleert. Somit seien in Bezug auf das Baugrundstück grundsätzlich die Vorschriften betreffend Gebäudehöhe und Grenzabstände der Zone für öffentliche Bauten massgebend. Es bestehe - unter Vorbehalt von § 238 Abs. 2 PBG /ZH - keine Pflicht, Gebäude in dieser Zone nach den Kernzonenvorschriften zu gestalten, um den Zielen des KOBİ zu genügen. Da sich in der Umgebung des Baugrundstücks Objekte des Natur- und Heimatschutzes bzw. des Ortsbildschutzes befänden, sei nach § 238 Abs. 2 PBG /ZH darauf besondere Rücksicht zu nehmen, bzw. zu verlangen, dass sich Bauten nicht nur befriedigend, sondern gut einordnen. Massgeblich sei dabei die Gesamtwirkung bezogen auf das Schutzobjekt, dessen Wahrnehmung von Drittstandorten aus durch neue Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt werden dürfe. Die Gesamtwirkung einer Baute beurteile sich nach ihrer Grösse, architektonischen Ausgestaltung und Beziehung zur baulichen Umgebung. Bei der Anwendung von § 238 PBG /ZH verfüge die kommunale Baubehörde über einen gewissen Beurteilungsspielraum. § 238 Abs. 2 PBG /ZH könne eine Verminderung der zugelassenen Baumasse nur rechtfertigen, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar wäre bzw. wenn ein krasses Missverhältnis der Proportionen vorliegen würde, was vorliegend nicht zutrefte. Die Höhe und das Volumen des geplanten Neubaus seien zwar nicht unbeachtlich. Jedoch sei das fachkundige Baurekursgericht aufgrund der relativ grossen Abstände zu den benachbarten Inventarobjekten sowie angesichts des flach geneigten Dachs des Neubaus zutreffend zum Schluss gelangt, dieser Bau ordne sich gegenüber der dominanten Schule und der Kirche hinreichend unter und stelle keine unzulässige Beeinträchtigung des geschützten Ortsbilds dar. Dieser Schluss werde durch die am

Augenschein des Baurekursgerichts aus verschiedenen Blickwinkeln aufgenommenen Fotos, die Visualisierung des geplanten Neubaus sowie die massstäbliche Betrachtung auf den Orthofotos und den Inventarplan 1 : 2'500 bestätigt. Daran vermöge nichts zu ändern, dass gemäss der Visualisierung des Beschwerdeführers die inventarisierte Parkanlage auf dem Baugrundstück von der Alten Landstrasse aus künftig (teilweise) nicht mehr einsehbar sein werde, da die Gemeinde Thalwil mit der Zuweisung dieses Grundstücks zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen darauf maximal 16 m hohe Gebäude zugelassen habe, welche die Einsehbarkeit der Parkanlage beschränkten. Dies führe nicht zu einer ungenügende Rücksichtnahme im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG /ZH, da die Sicht auf den Park von anderen Standorten, insbesondere aus der ortsbildschützerisch besonders bedeutsamen Perspektive vom See her, nicht beeinträchtigt werde. Zudem könnten durch den Neubau am geplanten Standort Bauten im Bereich der Parkanlage oder der sensiblen Hangkante vermieden werden. Dass der geplante Neubau ein architektonisch moderner, funktionaler Baukörper sei, der in einem gewissen Kontrast zu den benachbarten Inventarobjekten bzw. zur Architektursprache im historischen Dorfkern von Thalwil stehe, würde § 238 Abs. 2 PBG nur verletzen, wenn die moderne Architektursprache des Neubaus das Erreichen der Kernzonen- und Inventarziele in der benachbarten Kernzone verunmöglichte. Dies treffe nicht zu, da das Baurekursgericht an seinem Augenschein überzeugend zum Schluss gekommen sei, der geplante Baukörper nehme sich aufgrund seiner ruhigen, modernen und schlichten Gestaltung in Holz sowie aufgrund der klaren Formsprache gegenüber den prägnanten Schutzobjekten zurück und konkurrenzieren diese nicht. Dies gelte umso mehr, als die Baudirektion die vorgesehenen Beschattungselemente abgelehnt habe.

#### **E. 4.3**

Der Beschwerdeführer bringt zusammengefasst vor, er bestreite nicht, dass die Zuweisung der Bauparzelle in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen rechtskräftig sei und die Schutzziele des KOBİ in erster Linie durch Zuordnung von Ortsbildern in die Kernzone umgesetzt werden. Jedoch seien gemäss der Rechtsprechung der Vorinstanz bei Bauten auf Grundstücken im Perimeter des KOBİ die denkmalpflegerischen Schutzziele auch bei der Einordnung zu beachten. So namentlich bei Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG, der eine besondere Rücksichtnahme auf Objekte des Natur und Heimatschutzes verlange. Diese Rechtsprechung gelte - obwohl sie bei Bauten in der Kernzone entwickelt worden sei - auch für Bauten in anderen Zonen. Im Perimeter des KOBİ hätten sich bauliche Massnahmen an Gebäuden hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Dies habe auch für den streitbetroffenen Neubau zu gelten. Da das Gebiet um das Baugrundstück fast vollständig der Kernzone zugeordnet worden sei, habe sich der Neubau in der Zone für öffentliche Bauten an der Kernzone zu orientieren, um aus der Sicht des Ortsbildschutzes die sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur zu gewährleisten. Das Umfeld der geplanten Baute werde durch denkmalgeschützte Bauten, namentlich durch das Schulhaus auf der gleichen Parzelle und die benachbarte Kirche geprägt. Diese bauliche Einheitlichkeit werde durch das geplante Gebäude durchbrochen, weil seine moderne Architektursprache diejenige der umliegenden historischen Bauten nicht einmal im Ansatz übernehme und es den historischen Stil brechende Elemente aufweise. Dazu gehörten die abgknickte Hauptfassade, die polygonale Form des Baukörpers, die flachen, unterschiedlich grossen Fassaden- und Dachflächen, die zahlreichen und unterschiedlich angeordneten Holzlatten vor den unüblich grossen Fenstern und der prominente

Eingangsbereich. Das flach geneigte Dach stehe im Kontrast zur den spitzwinkligen Dächern der umliegenden Bauten. Der geplante Neubau sei in der direkten baulichen Umgebung der einzige moderne Neubau, weshalb das Baurekursgericht zutreffend ausführe, das Bauprojekt hebe sich bewusst von der alten Baustruktur in der Umgebung ab. Dagegen stehe die Annahme der kantonalen Instanzen, die geplante Baute nehme sich durch die schlichte Gestaltung zurück, in klarem Widerspruch zu den Bauprofilen, Visualisierungen und zu den vom Beschwerdeführer dokumentierten Ortsverhältnissen. Diese liessen erkennen, dass das Volumen und die Form des geplanten Neubaus im Verhältnis zu den umliegenden Bauten sehr dominant sei. Dies zeige die bereits in der kantonalen Beschwerde eingefügte Visualisierung mittels einer aus seiner Wohnung aufgenommenen Fotografie. Zwar möge sich der Kirchturm vom geplanten Neubau abheben. Die von der Vorinstanz genannte Visualisierung zeige jedoch, dass das Pfarreigebäude, die Kirche und die Parkanlage hinter dem geplanten Neubau verschwänden. Die gegenteiligen vorinstanzlichen Feststellungen stünden im offenkundigen Widerspruch zur tatsächlichen Situation. Da sich der geplante Neubau auf einem Grundstück im Perimeter des KOBİ mit einem darauf errichteten denkmalgeschützten Schulhaus in der Umgebung gut eingliedern müsse, habe er auch in der Zone für öffentliche Bauten zur Wahrung der Schutzziele des KOBİ zumindest gewisse Architekturelemente der umliegenden Bauten zu übernehmen. Indem er dies nicht tue, unterbreche er die bisher erkennbare Zugehörigkeit des Schulhauses zum historischen Ortsbild. Demnach sei der bauliche Widerspruch zur Umgebung derart gross, dass die vorinstanzliche Bejahung einer guten Eingliederung nicht mehr vertretbar und damit willkürlich sei. Zudem würde der geplante Neubau dazu führen, dass auf dem Baugrundstück ein Teil der grünen Wiese verschwinde und die Sicht von der Alten Landstrasse her auf die Parkanlage verbaut würde. Dies widerspreche dem Ziel des KOBİ, die strukturierenden Freiräume des Ortsbilds zu erhalten.

#### **E. 4.4**

Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung steht den kommunalen Baubehörden bei der Beurteilung der Gesamtwirkung nach § 238 PBG /ZH in Bezug auf die ästhetische Würdigung der örtlichen Verhältnisse ein Entscheidungs- und Ermessensspielraum zu. Das Baurekursgericht (oder das Verwaltungsgericht als zweite Rechtsmittelinstanz) darf daher den Einordnungsentscheid der kommunalen Baubehörde nur aufheben, wenn diese den ihnen bei der Anwendung von § 238 PBG /ZH durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Spielraum überschritten haben. Dies kann namentlich bejaht werden, wenn die Baubehörden sich von unsachlichen, dem Zweck von § 238 PBG /ZH fremden Erwägungen haben leiten lassen ( BGE 145 I 52 E. 3.6).

#### **E. 4.5**

Ob der Beschwerdeführer mit seinen Ausführungen rechtsgenügend begründet, inwiefern die Vorinstanz bei der Anwendung von § 238 PBG /ZH in Willkür verfallen sein soll, wenn sie hinsichtlich der kantonalen und kommunalen Einordnungsentscheide eine Ermessensüberschreitung verneinte, ist fraglich. Die Frage kann offenbleiben, weil seine Willkür rügen ohnehin unbegründet sind. So durfte die Vorinstanz in vertretbarer Weise davon ausgehen, der geplante Baukörper nehme sich aufgrund seiner ruhigen, modernen und schlichten Gestaltung in Holz sowie aufgrund der klaren Formsprache gegenüber den prägnanten Schutzobjekten zurück und konkurrenzieren diese nicht. Dies wird durch die Visualisierung des Neubaus auf einer aus der Wohnung des Beschwerdeführers

aufgenommenen Fotografie nicht widerlegt, zumal diese erkennen lässt, dass das Dach des Neubaus in Richtung des Pfarreigebäudes abfällt. Demnach kann willkürfrei davon ausgegangen werden, dieses Gebäude werde trotz der relativ geringen Distanz durch den Neubau entgegen der Meinung des Beschwerdeführers nicht "erdrückt". Dies wird dadurch bestätigt, dass die östliche Fassade des Neubaus entlang der Alten Landstrasse im nördlichen Teil von dieser Strasse abgewinkelt verläuft, was die Einsehbarkeit des Pfarrhauses gegenüber einer parallel zur Strasse verlaufenden Fassade erhöht. Der Neubau beeinträchtigt auch die dominante Erscheinung der Schule und der Kirche nicht in erheblichem Umfang, zumal diese hohen Bauten vom Pausenplatz vor der Schule und vom See aus weiterhin uneingeschränkt einsehbar sind und sie zum Neubau eine grössere Distanz aufweisen. Da die Schule über 100 m südlich der Kirche liegt, werden diese beiden Bauten aus der von der Sichtbeschränkung betroffenen westlichen Umgebung des geplanten Neubaus nicht als zusammengehörig wahrgenommen. Dies wird dadurch bestätigt, dass das Schulhaus gegen Osten, Süden und Westen nicht von Kern-, sondern von Wohnzonen umgeben wird. Die kantonalen Rechtsmittelinstanzen durften daher willkürfrei verneinen, dass der Neubau in störender Weise eine als Einheit wahrgenommene historische Überbauung unterbricht. Unter diesen Umständen verstösst die Bejahung der besonderen Rücksichtnahme auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes im Sinne von § Abs. 2 PBG/ZH nicht gegen das Willkürverbot. Ob im Perimeter des KOBİ bei allen Bauten eine entsprechend gute Einordnung verlangt werden könnte, ist nicht entscheidend und kann daher offenbleiben. Entgegen der Meinung des Beschwerdeführers ist bei der vorinstanzlichen Beurteilung der Einordnung auch eine unhaltbare Ausserachtlassung der denkmalpflegerischen Schutzziele des KOBİ zu verneinen. So kann in vertretbarer Weise angenommen werden, die Zielsetzung der Wahrung von ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen werde vom streitbetreffenen Neubau nicht bzw. nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigt, weil er ausserhalb des im KOBİ gekennzeichneten Bereichs "Wichtige Freiräume" geplant ist und er den Schulhausplatz im Bereich, der begrünt und von markanten Bäumen umgeben ist, nicht beansprucht. Die Vorgaben des KOBİ in Bezug auf die architektonische Gestaltung baulicher Massnahmen an Gebäuden, namentlich baulicher Veränderung ortsbildlich prägender oder strukturbildender, nicht formell geschützter Gebäude, dienen dem Erhalt von Altsubstanz. Diese Zielsetzung wird durch den streitbetreffenen Neubau nicht betroffen, weil er auf einem bisher unüberbauten Teil des Baugrundstücks vorgesehen ist. Demnach erweist sich die Bejahung der guten Einordnung des streitbetreffenen Neubaus auch unter Berücksichtigung der Ziele des KOBİ nicht als willkürlich.

## **E. 5**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Der Gemeinde Thalwil und der Baudirektion des Kantons Zürich, die sich gemeinsam anwaltlich vertreten liessen, sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen, weil sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis prozessierten ( Art. 68 Abs. 3 BGG ).