

# ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE III Nr. 0129/2025 vom 1. Oktober 2025

ZH Baurekursgericht, 2025-10-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_baurekursgericht\\_BRGE III Nr. 0129\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE_III_Nr._0129_2025)

FR: ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE III Nr. 0129/2025 du 1 octobre 2025

IT: ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE III Nr. 0129/2025 del 1 ottobre 2025

## Regeste

Massgebend für die Bewilligungsfähigkeit des Umbauvorhabens war, ob dieses den Schutzvertrag respektiert und die dort skizzierten denkmalpflegerischen Vorgaben beachtet. Dies war nicht der Fall. Namentlich hätte eine gesamte Wand mit erhaltenswerter Oberfläche (ersatzlos) abgebrochen werden sollen, was offenkundig eine Verletzung des entsprechenden Schutzvertrags darstellte.

## Erwägungen

### E. 3

Es sei die angefochtene Verfügung des ALN (Dispositivziffer III der angefochtenen Gesamtverfügung; naturschutzrechtliche Bewilligung) zu verweigern.

### E. 4

Es sei die angefochtene Verfügung des AWEL (Dispositivziffer V der angefochtenen Gesamtverfügung; Gewässerraum) aufzuheben und die baurechtliche Bewilligung zu verweigern.

### E. 5

Es sei allenfalls ein Augenschein durchzuführen.

### E. 6

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gegenpartei." C. Mit Präsidialverfügung vom 21. Februar 2025 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. D. Die Baudirektion Kanton Zürich schloss in ihrer Eingabe vom 18. März 2025 auf Abweisung des Rekurses. Die kommunale Vorinstanz beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 24. März 2025, es sei der Rekurs vollumfänglich abzuweisen. Die private Rekursgegnerin beantragte mit Eingabe vom 21. März 2025 ebenfalls, es sei der Rekurs vollumfänglich abzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Rekurrentin. E. Die Rekurrentin verzichtete stillschweigend auf die Erstattung einer Replik. R3.2025.00023 Seite 3

Es kommt in Betracht: 1. Die Rekurrentin ist Eigentümerin der Liegenschaft A-Strasse 4 (Kat.-Nr. 2), die sich unmittelbar südwestlich des Baugrundstücks befindet. Aufgrund dieser engen räumlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen (Einordnung etc.) ist sie ohne Weiteres zur Rekuserhebung legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten. 2. Das streitbetroffene Baugrundstück Kat.-Nr. 1 liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt X (BZO) teilweise in der Zentrumszone ZA und teilweise in der

Kernzone KA. Die besagte Bauparzelle [...] befindet sich zudem un- mittelbar östlich der A-Strasse, unmittelbar westlich des Y-Bachs sowie süd- westlich des Schlosses X, einem Denkmalschutzobjekt von überkommunaler Bedeutung. Die Bauherrin plant nun den Abbruch der in der Zentrumszone liegenden Gebäude Vers.-Nrn. 1 und 2, den Ersatzneubau von zwei Mehrfa- milienhäusern (Häuser A [Haus Süd] und B [Haus Nord]) sowie den Umbau des in der Kernzone liegenden, sich im kommunalen Inventar der schützens- werten Bauten befindlichen sowie ursprünglich zum Schloss gehörenden Bauernhauses Vers.-Nr. 3 (Haus C). Das Bauvorhaben wurde, wie bereits erwähnt, mit den vorliegend angefochtenen Entscheiden unter Nebenbestim- mungen bewilligt.

3.1.1. Die Rekurrentin bringt unter anderem vor, dass es sich gemäss den Planbei- lagen zum Schutzvertrag betreffend das Haus C bei der Trennwand zwi- schen den Teilen A und B um eine geschützte Primärstruktur handle. Nun seien dort aber Durchbrüche zum neu geplanten Treppenhaus im Teil B vor- gesehen, was einen Verstoss gegen den Schutzvertrag darstelle. Im Erdge- schoss des Teils A müsse gemäss Schutzvertrag die Aufteilung zwischen den Räumen A und B zudem erhalten bleiben. Die geplante Zusammenle- gung dieser beiden Räume stelle ebenfalls einen Verstoss gegen den Schutzvertrag dar. Entsprechendes gelte im Obergeschoss, wo die Räume R3.2025.00023 Seite 4

C und D nicht zusammengelegt werden dürften. Im Dachgeschoss des Teils A solle überdies eine geschützte Innenwand abgebrochen werden, was auch unzulässig sei. Bei diesen Fragen gehe es um die Vollstreckung des Schutz- vertrages vom 23. September 2024, der unabhängig von der vorliegenden Baubewilligung zu beachten sei.

3.1.2. Die kommunale Vorinstanz ist demgegenüber der Ansicht, dass bei der Trennwand zwischen den Teilen A und B keine neuen Öffnungen erstellt würden: Im UG werde eine Öffnung zugemauert, wobei die anderen Öffnun- gen bestehen blieben; im EG und OG würden die Öffnungen bestehen blei- ben und im DG werde die Öffnung zugemauert. Folglich gebe es keine neuen Durchbrüche. Kleine Änderungen an der Breite würden nicht im Widerspruch zum entsprechenden Schutzvertrag stehen. Im verwaltungsrechtlichen Ver- trag vom 23. September 2024 werde der Schutzzumfang des Gebäudeinne- ren im Teil A sodann wie folgt definiert: "Der südseitige Teil des Bauernhau- ses von 1824 wurde als Wohnteil erbaut. Die Erhebungen zeigen, dass ins- besondere Räume im EG und OG mit Holztäfelungen, Schränken und ge- malten Verzierungen grossen Wert aufweisen. Der materielle Zustand konnte nicht abschliessend beurteilt werden und ist im Rahmen der Umbau- massnahmen zu evaluieren. Die Grundrissdisposition ist möglichst zu erhal- ten, ein Ersatz der Bauteile ist möglich. Anpassungen, welche insbesondere durch bauliche Vorschriften (Brandschutz, Statik o.ä.) bedingt sind, sind zu- lässig." Der Schutzvertrag erlaube in den Räumen im Erdgeschoss (A und B) und im Obergeschoss (C und D) demnach Anpassungen (Orange be- zeichne: Oberfläche erhaltenswert). Im Dachgeschoss des Teils A gebe es sodann keine geschützten Innenwände. Im Schutzvertrag werde zu den schutzwürdigen Teilen zudem festgehalten, dass die definitive Beurteilung der geplanten baulichen Massnahmen erst im Rahmen der baulichen Um- setzung aufgrund einer Güterabwägung unter Beachtung der denkmalpfle- gerischen Grundsätze erfolgen bzw. entschieden werden solle. Mit den Auf- lagen gemäss den Dispositivziffern 7.3 und 7.4 der vorliegend angefochte- nen Baubewilligung werde zudem eine enge Baubegleitung mit der Baube- hörde bzw. der Denkmalpflege sichergestellt. Folglich werde der Schutzzum- fang gemäss dem verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 23. September 2024 durch das Projekt nicht gefährdet.

R3.2025.00023 Seite 5

3.1.3. Die private Rekursgegnerin bringt diesbezüglich vor, dass die Planung des Bauernhauses mit dem Fachbeirat Denkmalpflege abgesprochen und die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen gemäss Dispositivziffer 31 der vorliegend angefochtenen Baubewilligung auch explizit verlangt worden seien. Der Schutzzumfang des Gebäudeinnern lasse sich Ziffer I.2.2 des Schutzvertrags vom 23. September 2024 entnehmen. Die von der Rekurrentin behauptete Bestimmung, dass im Erdgeschoss des Teils A die Aufteilung zwischen den Räumen A und B per se erhalten bleiben müsse, finde sich so nicht. Der Schutzvertrag bestimme pro Segment den Schutzzumfang, lasse aber bei jedem Segment (A-C) Anpassungen, welche insbesondere durch bauliche Vorschriften bedingt sind, zu. Dass die zukünftige Nutzung der Gebäudesegmente allenfalls zusammengelegt würde, dürfe und könne nicht mit dem Sanierungskonzept und den geplanten Eingriffen vermischt werden. Entgegen der Behauptung der Rekurrentin werde mit dem vorliegenden Bauprojekt somit nicht gegen den Schutzvertrag vom 23. September 2024 verstossen.

3.2.1. Der Schutz des fraglichen Bauernhauses erfolgte im vorliegenden Fall mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags vom 23. September 2024 (§ 203 Abs. 1 lit. c i.V.m § 205 lit. d PBG). Darin wurden rechtskräftig und verbindlich der Schutzzumfang und die Überbaumöglichkeiten festgelegt. Massgebend für die Bewilligungsfähigkeit des vorliegenden Bauvorhabens ist daher, ob das projektierte Vorhaben den Schutzvertrag respektiert und die dort skizzierten denkmalpflegerischen Vorgaben beachtet. Es ist durch Auslegung zu ermitteln, welcher Sinn diesem beizumessen ist (vgl. VB.2023.00062 vom 28. August 2024, E. 6.3.1).

3.2.2. Für die Auslegung der als verwaltungsrechtlichen Vertrag konstituierten Schutzvereinbarung ist analog zur Auslegung privatrechtlicher Verträge in erster Linie auf den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien abzustellen (subjektive Vertragsauslegung). Ist ein übereinstimmender Parteiwille nicht feststellbar, ist der Vertrag nach dem Vertrauensgrundsatz auszulegen (objektivierte Vertragsauslegung). Nach diesem Grundsatz ist einer Willensäusserung derjenige Sinn zu geben, den ihr der Empfänger aufgrund der Umstände, die ihm im Zeitpunkt des Empfangs bekannt waren oder hätten R3.2025.00023 Seite 6

bekannt sein müssen, in guten Treuen beilegen durfte oder musste. In Zweifelsfällen ist zu vermuten, dass die Verwaltung nicht bereit ist, etwas zu vereinbaren, was mit den von ihr zu wahren öffentlichen Interessen und der einschlägigen Gesetzgebung im Widerspruch steht (VB.2023.00062 vom 28. August 2024, E. 6.3.2). Zu berücksichtigen ist bei der Auslegung des Vertrages sodann der kommunalen Bewilligungsbehörde bei der Beurteilung von Bauvorhaben an Denkmalschutzobjekten zukommende Ermessensspielraum (vgl. BGr 1C\_43/2013 vom 22. Oktober 2013, E. 2.2; VB.2010.00312 vom 3. November 2010, E. 2.4). Insoweit hat sich die Rekursinstanz bei der Entscheidungsüberprüfung Zurückhaltung aufzuerlegen. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren. Die Rekursinstanz darf nur dann einschreiten, wenn die Behörde ihren Ermessensspielraum überschreitet, indem sie sich von unsachlichen, dem Zweck der in Frage stehenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsprinzipien, wie das Verbot von Willkür oder den Grundsatz der Verhältnismässigkeit, verletzt. Dabei darf sich die Rekursinstanz jedoch nicht auf eine blosser Willkürprüfung beschränken, vielmehr muss die Eingriffsschwelle tiefer gesetzt werden (vgl. BGE 145 I 52, E. 3.6., mit Hinweisen).

3.3.1. Im vorliegenden Fall wurde das streitbetroffene Bauernhaus – wie bereits erwähnt – mit Schutzvertrag vom 23. September 2024 unter Schutz gestellt. Der Schutzzumfang des Gebäudeinnern dieses Bauernhauses

wurde in Ziffer I.2.2. dabei wie folgt festgelegt (vgl. act. 16.6, S. 3): Teil A: Der südseitige Teil des Bauernhauses von 1824 wurde als Wohnteil erbaut. Die Erhebungen zeigen, dass insbesondere Räume im EG und OG mit Holztafeln, Schränken und gemalten Verzierungen grossen Wert aufweisen. Der materielle Zustand konnte nicht abschliessend beurteilt werden und ist im Rahmen der Umbaumassnahmen zu evaluieren. Die Grundrissdisposition ist möglichst zu erhalten, ein Ersatz der Bauteile ist möglich. Anpassungen, welche insbesondere durch bauliche Vorschriften (Brandschutz, Statik o.ä.) bedingt sind, sind zulässig. Teil B: Neue Vertikalerschliessung mit Treppe und Lift. Ersatz der Raumteilung, insbesondere der Decken und der Wand zu Teil C sind zulässig.

R3.2025.00023 Seite 7

Teil C: Der nordseitige Teil des Bauernhauses stammt von 1690. Die Erhebungen zeigen, dass diverse Veränderungen und Umnutzungen vorgenommen wurden. Es liegen zahlreiche Eingriffe vor, welche den denkmalpflegerischen Wert schmälern. Der materielle Zustand konnte nicht abschliessend erhoben werden und ist im Rahmen der Umbaumassnahmen zu evaluieren. Der Ersatz der Raumteilung ist grundsätzlich möglich, die Raumstruktur kann bei Ersatz neu gegliedert werden. Dabei ist die Geschossigkeit in Anzahl und prinzipieller Lage beizubehalten, situative Öffnungen zur vertikalen Verbindung der Geschosse (Lufträume) sind zulässig. Zu erhalten ist die Position der Geschossdecken, die Grundrissdisposition, der liegende Dachstuhl mit Andreaskreuzen und das Sparrendach entsprechend der in der Planbeilage festgelegten Klassifizierung [...]. Beilage dieses Schutzvertrages bilden die "Pläne mit farbig eingetragenen Schutzzumfang" (vgl. act. 16.6, S. 5 ff.). Aus den besagten Plänen geht unter anderem hervor, dass zum Schutzzumfang des Bauernhauses die grün eingetragene Primärstruktur des besagten Gebäudes gehört. Orange markierte Bauteile weisen zudem auf die erhaltenswerte Oberfläche hin, während gelb markierte Bauteile auf den Erhalt der Raumeinteilung abzielen, wobei in diesem Fall ein Ersatz durch neue Bauteile möglich ist. Rosarot eingefärbte Bauteile schützen sodann das bestehende Erscheinungsbild (vgl. act. 16, S. 5 i.V.m. S. 6 ff.). 3.3.2. Die Bauherrschaft plant vorliegend den Umbau des bestehenden Bauernhauses (Haus C). Dabei ist unbestritten und aktenkundig, dass die Grundrisse aufgrund der angedachten Nutzung (Büroräumlichkeiten und Verkaufsflächen) situativ angepasst und hierzu Wände teils zurückgebaut und teils neu erstellt werden sollen. Unter anderem soll etwa im Erdgeschoss und im Obergeschoss des Teils A des fraglichen Bauernhauses jeweils eine Wand zwischen den Räumen A und B bzw. C und D abgebrochen werden. Zudem soll im Untergeschoss die Öffnung der nördlichen Wand des Teils A sowie im Dachgeschoss die Öffnung der Wand zwischen den Teilen A und B des Bauernhauses geschlossen werden (vgl. hierzu die revidierten Grundrisspläne vom 5. Juli 2024 [act. 16.1.11 ff.]). Fraglich und zu prüfen ist nachfolgend demnach, ob die baulichen Massnahmen eine Verletzung des entsprechenden Schutzvertrages vom 23. September 2024 darstellen. R3.2025.00023 Seite 8

3.3.3. Vorab ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass der Fachbeirat Denkmalpflege im Rahmen seiner Stellungnahme vom 22. Dezember 2024 die Eingriffstiefe der geplanten baulichen Massnahmen im Gebäudeinnern des Bauernhauses als "sehr gross" qualifiziert hat (vgl. act. 16.5, S. 6). Trotz dieses Umstands hat sich die kommunale Vorinstanz im angefochtenen Bauentscheid nicht erkennbar mit der Vereinbarkeit der baulichen Massnahmen mit dem Schutzzumfang auseinandergesetzt. Auch im Rahmen ihrer Vernehmlassung bringt sie lediglich vor, dass es keine neuen Durchbrüche gebe (vgl. oben

E. 3.1.2.). Eine fundierte Abklärung und Auseinandersetzung etwa damit, dass im Erdgeschoss und im Obergeschoss des Teils A jeweils eine orange markierte Wand ("Oberfläche erhaltenswert") zwischen den Räumen A und B bzw. C und D (ersatzlos) abgebrochen oder die geschützte Primärstruktur teilweise geschlossen werden soll (vgl. hierzu die revidierten Grundrisspläne vom 5. Juli 2024 [act. 16.1.11 ff.] sowie die Pläne "Schutzumfang Bauernhaus" vom 26. April 2024 [act. 16.6, S. 7 f.]), erfolgt allerdings nicht. Die kommunale Vorinstanz beschränkt sich vielmehr darauf, festzuhalten, dass die definitive Beurteilung der geplanten baulichen Massnahmen erst im Rahmen der baulichen Umsetzung aufgrund einer Güterabwägung unter Beachtung der denkmalpflegerischen Grundsätze erfolgen werde und mit den in den Dispositivziffern 7.3. und 7.4. der angefochtenen Baubewilligung angeordneten Nebenbestimmungen eine enge Baubegleitung mit der Baubehörde bzw. der Denkmalfelge sichergestellt werde (vgl. act. 3, Dispositivziffern 7.3 f. und act. 15, S. 4). Aus welchem Grund die kommunale Vorinstanz in der Folge davon ausgeht, dass der Schutzzumfang gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 23. September 2024 durch die erwähnten baulichen Massnahmen nicht gefährdet werde, hat sie im entsprechenden Entscheid sowie im Rahmen der Vernehmlassung allerdings nicht dargelegt. Folglich kann sie sich auch nicht auf den ihr zustehenden Ermessensspielraum berufen, womit das Baurekursgericht berechtigt und verpflichtet ist, den Sachverhalt uneingeschränkt zu prüfen.

3.3.4. Wie bereits erwähnt, sollen im Erdgeschoss und im Obergeschoss des Teils A des fraglichen Bauernhauses jeweils eine – gemäss Schutzvertrag orange markierte – Wand zwischen den Räumen A und B bzw. C und D abgebrochen werden. Zudem soll im Untergeschoss die Öffnung der nördlichen Wand des Teils A sowie im Dachgeschoss die Öffnung der Wand zwischen

R3.2025.00023 Seite 9

den Teilen A und B – und damit ein Teil der grün markierten Primärstruktur – geschlossen werden. Eine im Dachgeschoss des Teils A geschützte Innenwand, welche abgebrochen werden soll, besteht demgegenüber – entgegen der Ansicht der Rekurrentin (vgl. oben E. 3.1.1.) – nicht (vgl. hierzu die revidierten Grundrisspläne vom 5. Juli 2024 [act. 16.1.11 ff.] sowie die Pläne "Schutzumfang Bauernhaus" vom 26. April 2024 [act. 16.6, S. 6 f.]; vgl. oben E. 3.3.2.). Was den geplanten Abbruch der Wände zwischen den Räumen A und B bzw. C und D anbelangt, kann festgehalten werden, dass die im Schutzvertrag für orange Markierungen verwendete Formulierung "Oberfläche erhaltenswert" darauf abzielt, die Oberfläche – mithin die äusserste sichtbare Schicht der Wand – zu erhalten. Die Formulierung ist im Kontext des Schutzvertrages zu lesen, wonach die entsprechenden Räume im Erd- und Obergeschoss mit Holztäfelungen, Schränken und gemalten Verzierungen einen grossen Wert aufweisen (vgl. act. 16.6, S. 3 sowie oben E. 3.3.1.). Die besagte Ausdrucksweise ist insofern so zu verstehen, dass die gemäss Schutzvertrag orange markierten Bauteile aufgrund ihres denkmalpflegerischen Werts ebengrade nicht ersatzlos entfernt werden dürfen. Anderes geht aus dem Schutzvertrag nicht hervor. Wird – wie im vorliegenden Fall – eine gesamte Wand mit erhaltenswerter Oberfläche (ersatzlos) abgebrochen, so stellt dies somit offenkundig eine Verletzung des entsprechenden Schutzvertrages dar. Dass die besagten baulichen Anpassungen durch Brandschutzvorschriften etc. bedingt sind – und aus diesem Grund allenfalls zulässig wären (vgl. oben E. 3.3.1.) –, macht die Rekursgegnerschaft sodann nicht geltend und ist dies auch nicht ersichtlich. Bereits aus diesem Grund kann vorliegend somit festgehalten werden, dass der schutzvertraglich festgehaltene Schutzzumfang beeinträchtigt wird. In Bezug auf die gemäss Schutzvertrag grün markierte Primärstruktur ist so dann darauf hinzuweisen, dass

die Primärstruktur die grundlegende (ur- sprüngliche) Bausubstanz des Gebäudes darstellt und hierzu nebst den tra- genden (Aussen-)wänden auch die ursprüngliche Raumstruktur, sonstige wichtige konstruktive Elemente sowie historische Durchgänge und Türöff- nungen in den Fassaden gehören können. Im vorliegenden Fall geht aus den Plänen "Schutzumfang Bauernhaus" vom 26. April 2024 unter anderem her- vor, dass die grün markierte Primärstruktur im Untergeschoss durchgehend verläuft. Auch in der grün markierten Primärstruktur im Dachgeschoss R3.2025.00023 Seite 10

zwischen den Teilen A und B finden sich keine Unterbrüche der grünen Mar- kierung (vgl. act. 16.6, S. 6 ff.). Die durchgehende Markierung kann insofern nur so gedeutet werden, dass der jeweils vorhandene Durchgang – über wel- chen die Markierung verläuft – ebenfalls zu erhalten ist, womit die geplanten Schliessungen dieser zur Primärstruktur gehörenden Durchgänge im Unter- sowie Dachgeschoss ebenfalls einer Beeinträchtigung des Schutzvertrages gleichkommen (vgl. die Pläne "Schutzumfang Bauernhaus" vom 26. Ap- ril 2024 [act. 16.6, S. 6 ff.]). Dass die besagten baulichen Anpassungen durch Brandschutzvorschriften etc. bedingt sind, macht die Rekursgegner- schaft sodann auch in diesem Zusammenhang nicht geltend. Aufgrund des Gesagten kann vorliegend somit festgehalten werden, dass der schutzver- traglich festgehaltene Schutzumfang durch die geplanten baulichen Mass- nahmen beeinträchtigt wird. Da die baulichen Massnahmen dem Schutzver- trag widersprechen, bleibt nachfolgend zu prüfen, ob sich dieser Mangel mit- tels einer entsprechenden Nebenbestimmung heilen lässt (§ 321 PBG). 3.4.1. Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG). Mit Nebenbestimmungen darf von vorn- herein nur Mängeln begegnet werden, die "ohne besondere Schwierigkeiten" behoben werden können. Erfordert demgegenüber die Behebung von Män- geln eine konzeptionelle Überarbeitung des Bauprojektes, darf keine mit Ne- benbestimmungen verknüpfte Baubewilligung erteilt werden. Diesfalls ist vielmehr eine Bauverweigerung auszusprechen und hat die Bauherrschaft ein überarbeitetes Baugesuch einzureichen. 3.4.2. Im vorliegenden Fall führt ein Beibehalten der im Schutzvertrag farbig mar- kierten und damit schützenswerten Bauteile zu einer Veränderung in der Grundrissdisposition innerhalb der geplanten Büroräumlichkeiten, womit eine Anpassung des Nutzungs- und Gestaltungskonzepts nicht ausgeschlos- sen werden kann. Eine solche Behebung von Mängeln erfordert eine kon- zeptionelle Überarbeitung des Bauprojektes, womit keine mit Nebenbestim- mungen verknüpfte Baubewilligung erteilt werden darf. Der Projektmangel lässt sich folglich nicht mittels einer Nebenbestimmung heilen, weshalb der R3.2025.00023 Seite 11

Beschluss des Bauausschusses X vom 15. Januar 2025 in Gutheissung des Rekurses aufzuheben ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens erübrigt es sich, die weiteren Rügen im Detail zu behandeln. Im Hinblick auf ein allfälliges Nachfolgeprojekt ist nach- folgend allerdings kurz im Sinne eines obiter dictums auf die auf der Ostseite des Bauernhauses geplanten Dachaufbauten, die Gestaltungsplanpflicht, das Grenzbaurecht sowie den Gewässerabstand einzugehen (vgl. E. 4. ff.). 4. Die Bauherrschaft plant, auf der östlichen Gebäudeseite zwei Dachaufbau- ten (Schleppgauben) zu errichten, welche eine Breite von rund 1,5 m bzw. 3,5 m aufweisen und im gemäss Schutzvertrag "möglichen Bereich für neue Eingriffe" zu liegen kommen sollen (vgl. hierzu den revidierten Ansichtsplan vom 5.

Juli 2024 [act. 16.1.17] sowie die Pläne "Schutzumfang Bauernhaus" vom 26. April 2024 [act. 16.6, S. 11]). Dabei ist unbestritten und aktenkundig, dass die geplanten sowie bestehenden Dachaufbauten auf der östlichen Gebäudeseite gegen Art. 25 Abs. 2 Satz 4 BZO verstossen, der besagt, dass Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein dürfen. Die kommunale Vorinstanz hat dies richtig erkannt und infolgedessen im angefochtenen Bauentscheid angeordnet, dass vor Baubeginn der Nachweis zu erbringen sei, dass die gemäss Art. 25 Abs. 2 BZO zulässige Breite von einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge mit den bestehenden und geplanten Dachaufbauten auf der östlichen Dachfläche des Bauernhauses eingehalten werde (vgl. act. 3, Dispositivziffer 8 i.V.m. act. 15, S. 4). Die Breite der auf der östlichen Gebäudeseite vorhandenen sowie geplanten Dachaufbauten wird mit anderen Worten anzupassen sein. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass verschiedene Arten der Mängelbehebung denkbar sind, so z.B. durch ein Weglassen oder eine Umgestaltung der fraglichen Dachaufbauten. Die Auflage kann insofern unterschiedliche sowie erhebliche Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Bauernhauses haben, was den Schutzvertrag wiederum verletzen könnte. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung des Umstands, dass gemäss Schutzvertrag in Bezug auf die entsprechenden Dachaufbauten erhöhte gestalterische Anforderungen gelten, zumal diese sorgfältig gestaltet und platziert sein müssen (vgl. act. 16.6, S. 3).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.