

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00473 vom 11. Dezember 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-12-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_VB.2024.00473

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00473 du 11 décembre 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00473 del 11 dicembre 2025

Regeste

Autonomiebeschwerde; Ersatzbaupflicht in Kernzonen. Vereinigung der Verfahren (E. 2). Die Durchführung eines Augenscheins und eine vorläufige Einschätzung vermögen den späteren Entscheid nicht zu präjudizieren. Die Vorinstanz kann auch nach durchgeführtem Augenschein gestützt auf eine reine Rechtsfrage entscheiden. Die Begründungsdichte ist vorliegend ausreichend; es ist keine Gehörsverletzung ersichtlich (E. 4). Die Auslegung der Gemeinde, wonach die Kernzonenbestimmungen in der Kernzone KA keine Ersatzbaupflicht statuieren, ist rechtmässig (E. 5.3) und vorliegend auch sachgerecht (E. 5.4). Mit ihrem Entscheid hat die Vorinstanz unzulässigerweise eine rechtmässige Auslegung der Gemeinde aufgehoben und damit die Gemeinde in ihrer Autonomie verletzt (E. 5.5). Gutheissung bzw. teilweise Gutheissung und Rückweisung zur Fortsetzung des Verfahrens.

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Baubewilligung Autonomiebeschwerde; Ersatzbaupflicht in Kernzonen. Vereinigung der Verfahren (E. 2). Die Durchführung eines Augenscheins und eine vorläufige Einschätzung vermögen den späteren Entscheid nicht zu präjudizieren. Die Vorinstanz kann auch nach durchgeführtem Augenschein gestützt auf eine reine Rechtsfrage entscheiden. Die Begründungsdichte ist vorliegend ausreichend; es ist keine Gehörsverletzung ersichtlich (E. 4). Die Auslegung der Gemeinde, wonach die Kernzonenbestimmungen in der Kernzone KA keine Ersatzbaupflicht statuieren, ist rechtmässig (E. 5.3) und vorliegend auch sachgerecht (E. 5.4). Mit ihrem Entscheid hat die Vorinstanz unzulässigerweise eine rechtmässige Auslegung der Gemeinde aufgehoben und damit die Gemeinde in ihrer Autonomie verletzt (E. 5.5). Gutheissung bzw. teilweise Gutheissung und Rückweisung zur Fortsetzung des Verfahrens. Stichworte:

ERSATZBAUPFLICHT GEMEINDEAUTONOMIE KERNZONENVORSCHRIFTEN

Rechtsnormen: Art. 93 Abs. I BGG Art. 29 Abs. I BV Art. 50 Abs. I BV Art. 85 KV § 50

Abs. I PBG § 309 Abs. I lit. c PBG § 338a PBG § 7 Abs. I VRG § 13 Abs. II VRG § 17

Abs. II lit. a VRG § 19 Abs. I lit. a VRG § 21 Abs. II lit. a VRG § 21 Abs. II lit. b VRG §

28 VRG § 50 Abs. II VRG § 65a Abs. II VRG § 71 VRG § 125 lit. c ZPO Publikationen: -

keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3

Verwaltungsgericht des Kantons Zürich 1. Abteilung VB.2024.00473 VB.2024.00478

Urteil der 1. Kammer vom 11. Dezember 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsident Daniel

Schweikert (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichter José Krause,

Gerichtsschreiber Yann Aders. In Sachen Aus VB.2024.00473 1. Gemeinde Gossau,

vertreten durch Bauausschuss Gossau, vertreten durch RA A, Aus VB.2024.00478 2. Wohnbaugenossenschaft B, vertreten durch RA C, Beschwerdeführerinnen, gegen Aus VB.2024.00473 und VB.2024.00478 1. D, 2.1 E, 2.2 F, 3.1 G, 3.2 H, 4. I, 5. J, 6. K, 7. L, 8.1 M, 8.2 N, 9.1 O, 9.2 P, 10.1 R, 10.2 S, 10.1 und 10.2 vertreten durch RA T, Beschwerdegegnerschaft, und Aus VB.2024.00473 1. Wohnbaugenossenschaft B, vertreten durch RA C, Aus VB.2024.00473 und VB.2024.00478 2. Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Feuerpolizei, Aus VB.2024.00478 3. Gemeinde Gossau, vertreten durch Bauausschuss Gossau, vertreten durch RA A, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 27. April 2023 erteilte der Bauausschuss Gossau der Wohnbaugenossenschaft B unter Nebenbestimmungen die baurechtliche Bewilligung für die Überbauung B auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01, 02 und 03 (heute: 04), U-Strasse 05, 06 und 07, im Ortsteil V, Gossau. Gleichzeitig wurde die im koordinierten Verfahren ergangene Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 20. März 2023 betreffend die Lage an einer Staatsstrasse eröffnet. II. Dagegen rekurrierten D, E und F, G und H, I, J, K, L, M und N sowie O und P mit Eingabe vom 5. Juni 2023 sowie gleichentags mit getrennter Eingabe R und S beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten jeweils die Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Die 3. Abteilung des Baurekursgerichts führte am 6. November 2023 einen Abteilungsangenehm vor Ort durch. Mit Entscheid vom 19. Juni 2024 vereinigte das Baurekursgericht die beiden Verfahren und hiess die Rekurse gut. Es hob den Beschluss des Bauausschusses Gossau vom 27. April 2023 auf und schrieb das Verfahren auf Erteilung der strassenpolizeilichen Bewilligung als gegenstandslos geworden ab. Die Verfahrenskosten auferlegte das Baurekursgericht je zur Hälfte dem Bauausschuss Gossau und der Wohnbaugenossenschaft B. Letztere verpflichtete es zur Zahlung einer Umtriebsentschädigung von je Fr. 2'500.- (insgesamt Fr. 5'000.-) an die Rekurrierenden beider Verfahren. III. A. Gegen diesen Entscheid erhob die Gemeinde Gossau mit Eingabe vom 20. August 2024 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Sie beantragte die Gutheissung der Beschwerde. Dispositiv-Ziff. II des angefochtenen Rekursentscheids vom 19. Juni 2024 sei bezüglich der Rekursgutheissung aufzuheben; der erstinstanzliche Beschluss des Bauausschusses vom 27. April 2023 sei integral zu bestätigen und die Kosten des vorinstanzlichen Entscheids in Dispositiv-Ziff. III seien neu zu verlegen; alles unter Kostenfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft (VB.2024.00473). Die mitbeteiligte Gebäudeversicherung Kanton Zürich verzichtete mit Eingabe vom 3. September 2024 ausdrücklich auf eine Stellungnahme. Das Baurekursgericht beantragte am 12. September 2024 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Am 26. September 2024 beantragten D, E und F, G und H, I, J, K, L, M und N sowie O und P die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde; unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten der Gemeinde Gossau. R und S ersuchten mit Beschwerdeantwort vom 3. Oktober 2024 um vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragten sie den Aktenbeizug aus dem vorinstanzlichen Verfahren, die Vereinigung des vorliegenden Verfahrens mit dem zweiten Beschwerdeverfahren zur gleichen Streitsache sowie die Auferlegung der Verfahrenskosten an die Beschwerdeführerin. Diese sei überdies zu verpflichten, den Beschwerdegegnern eine angemessene Parteientschädigung (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Die Gemeinde Gossau hielt in ihrer Replik an ihren unveränderten Anträgen aus der Beschwerdeschrift fest. Sowohl D, E und F, G und H, I, J,

K, L, M und N sowie O und P als auch R und S hielten in den jeweiligen Dupliken an ihren Standpunkten fest. Die Gemeinde Gossau bekräftigte in ihrer Triplik ihre Anträge. D, E und F, G und H, I, J, K, L, M und N sowie O und P verzichteten ausdrücklich auf eine weitere Stellungnahme. R und S äusserten sich mit Quadruplik letztmals. B. Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts erhob auch die Wohnbaugenossenschaft B mit Eingabe vom 22. August 2024 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) im vorliegenden sowie im vorinstanzlichen Verfahren zulasten der Beschwerdegegnerschaft die Aufhebung des angefochtenen Entscheids des Baurekursgerichts vom 19. Juni 2024; eventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen (VB.2024.00478). Die mitbeteiligte Gebäudeversicherung Kanton Zürich verzichtete mit Eingabe vom 3. September 2024 ausdrücklich auf eine Stellungnahme. Das Baurekursgericht beantragte am 12. September 2024 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Am 26. September 2024 beantragten D, E und F, G und H, I, J, K, L, M und N sowie O und P die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde; unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten der Wohnbaugenossenschaft B. R und S ersuchten mit Beschwerdeantwort vom 3. Oktober 2024 um vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragten sie den Aktenbeizug aus dem vorinstanzlichen Verfahren, die Vereinigung des vorliegenden Verfahrens mit dem zweiten Beschwerdeverfahren zur gleichen Streitsache sowie die Auferlegung der Verfahrenskosten an die Beschwerdeführerin und diese sei zu verpflichten, den Beschwerdegegnern eine angemessene Parteientschädigung (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Die Wohnbaugenossenschaft B hielt in ihrer Replik an den Rechtsbegehren in der Beschwerdeschrift fest. Sowohl D, E und F, G und H, I, J, K, L, M und N sowie O und P als auch R und S hielten in den jeweiligen Dupliken an ihren Standpunkten fest. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

E. 1.2

Gemäss § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 lit. a und b VRG ist eine Gemeinde rechtsmittellegitimiert, wenn sie durch die Anordnung wie eine Privatperson berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat oder wenn sie die Verletzung von Garantien rügt, die ihr die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt. Die Gemeinde Gossau (Beschwerdeführerin 1 aus VB.2024.00473) rügt eine Verletzung der durch Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung (BV) und Art. 85 der Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005 (KV) garantierten Gemeindeautonomie. Aufgrund ihrer Eigenschaft als Baubewilligungsbehörde ist die Gemeinde als Trägerin hoheitlicher Gewalt berührt und zur Autonomiebeschwerde befugt (VGr, 18. März 2025, VB.2023.00128, E. 1.2; 18. März 2021, VB.2020.00614, E. 1.3; BGr, 23. Februar 2023, 1C_373/2022, E. 1.3). Ob die beanspruchte Autonomie tatsächlich besteht, ist hingegen keine Frage des Eintretens, sondern der materiellen Beurteilung. Dasselbe gilt für die Frage, ob die Autonomie im konkreten Fall tatsächlich verletzt wurde (BGE 146 I 36 E. 1.4).

E. 1.3

Die private Beschwerdeführerin 2 aus VB.2024.00478 ist als Bauherrin des streitbetroffenen Bauprojekts und als Adressatin der angefochtenen Baubewilligung, welche durch die Vorinstanz aufgehoben wurde, legitimationsbegründend im Sinn von § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) betroffen und ebenfalls zur Beschwerdeerhebung berechtigt. Nachdem auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten

E. 2

Die Beschwerden richten sich gegen denselben Entscheid des Baurekursgerichts, betreffen denselben Sachverhalt und werfen dieselben Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich daher aus prozessökonomischen Gründen, die Verfahren VB.2024.00473 und VB.2024.00478 zu vereinigen (§ 71 VRG in Verbindung mit Art. 125 lit. c der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; VGr, 18. März 2025, VB.2023.00128, E. 2; vgl. auch Martin Bertschi/Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 4-31 N. 50 ff.). Die nachfolgenden Zitate beziehen sich, wo nicht anders vermerkt, auf die Akten des Verfahrens VB.2024.00473.

E. 3

Die Baugrundstück Kat.-Nrn. 01 und 02 liegen in der Wohnzone W1.7, das Grundstück Kat.-Nr. 04 (zuvor: 03) liegt in der Kernzone KA im Ortsteil V gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau vom 26. November 2018 (BZO). Über die drei Grundstücke ■ und damit über die Zonengrenze ■ erstreckt sich das Bestandesgebäude mit der Vers.-Nr. 08. Die private Beschwerdeführerin plant den Abbruch dieses Gebäudes und den Neubau von sechs Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 45 Wohnungen, einer mehrgeschossigen Wohnung, Gemeinschaftsräumen, Gewerberäumen, Photovoltaikanlagen auf jedem Dach sowie einer gemeinsamen Unterniveaugarage.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin 1 bezeichnet den Ablauf des Verfahrens vor der Vorinstanz einschliesslich des "überraschenden Verfahrensausgangs" in verfahrensrechtlicher Hinsicht als unhaltbar und willkürlich. Im Rekursentscheid habe sich die Vorinstanz einzig auf eine reine Rechtsfrage abgestützt, wofür ein Augenschein nicht notwendig gewesen wäre. Sie sieht im ■ von der anlässlich des Abteilungsangenscheins verkündeten Meinung abweichenden ■ Endentscheid einen Verstoss gegen das Gebot des fairen Verfahrens nach Art. 29 Abs. 1 BV. In gleicher Weise äussert sich auch die Beschwerdeführerin 2 und rügt in diesem Zusammenhang weiter eine Gehörsverletzung aufgrund der spärlichen Begründungsdichte.

E. 4.2

Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde (BGr, 23. September 2022, 1C_56/2021, E. 2.1; VGr, 14. August 2025, VB.2024.00569, E. 3). Sie ist verpflichtet, einen Augenschein durchzuführen, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht erstellen lassen (BGr, 30. Mai 2023, 1C_618/2022, E. 3.1). Stellen sich reine Rechtsfragen, bildet ein Augenschein keine unabdingbare Voraussetzung für deren Beantwortung (BGr, 6. Juli 2012, 1C_76/2012, E. 2.4). Daraus lässt sich indes nicht im Umkehrschluss ableiten, dass die Behörde nur dann einen Augenschein abhalten darf, wenn sich auch Sachverhaltsfragen stellen, bzw. dass nach durchgeführtem Augenschein ein Abstellen auf eine reine

Rechtsfrage unzulässig wäre. Der Verzicht auf einen Augenschein ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen (Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 79, mit Hinweis auf BGr, 6. Juli 2012, 1C_76/2012, E. 2.4).

E. 4.3

Dass sich die Vorinstanz im Rahmen der Sachverhaltsabklärung von Amtes wegen (vgl. § 7 Abs. 1 VRG) ein Bild der Situation vor Ort machen wollte, ist nicht zu beanstanden. Es stand der Rekursinstanz frei, einen Augenschein durchzuführen. Die Durchführung eines Augenscheins vermochte den Entscheid in keiner Weise zu präjudizieren. Die Rekursurledigung erfolgt mittels Rekursentscheids (vgl. Marginalie zu § 28 VRG). Wie die Beschwerdegegnerschaft 10 zutreffend ausführt, sind anlässlich des Augenscheins verkündete Ergebnisse lediglich vorläufige Einschätzungen und nur als provisorisch zu verstehen (Laura Diener/Thomas Wipf in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 780), worauf die Parteien gemäss dem Augenscheinprotokoll auch hingewiesen wurde. Diese sind mithin nicht bindend und in einem schriftlichen Entscheid kann auf ein abweichendes Ergebnis erkannt werden. Die Beschwerdeführerinnen können aus der vorläufigen mündlichen Einschätzung anlässlich des Augenscheins jedenfalls nichts zu ihren Gunsten ableiten.

E. 4.4

Soweit die private Beschwerdeführerin 2 in der geringen Begründungsdichte eine Verletzung des rechtlichen Gehörsanspruchs erblickt, kann ihr ebenfalls nicht gefolgt werden. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (BGE 148 III 30 E. 3.1). Dies war im vorliegenden Fall anhand der vorinstanzlichen Begründung ohne Weiteres möglich. Eine Gehörsverletzung ist nicht auszumachen.

E. 5

Die Beschwerdeführerinnen rügen eine Verletzung der Gemeindeautonomie aufgrund einer rechtsfehlerhaften Auslegung der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau durch die Vorinstanz. Mit der vorinstanzlichen Entscheidungsbegründung werde das in vielen Zürcher Gemeinden und Städten in deren Bau- und Zonenordnung eingeräumte Wahlrecht zwischen einer Ersatzbaute einerseits und einer Neubaute andererseits in sein Gegenteil verkehrt.

E. 5.1

Das Baurekursgericht verweist in seinen Erwägungen zunächst auf die Erwägungen 5.3.2 und 5.3.3 seines in BEZ 2013 Nr. 13 publizierten Entscheids BRGE IV Nr. 0006/2013 vom 10. Januar 2013 und gibt letztere auszugsweise wieder. Demnach bestehe auch bei Bau- und Zonenordnungen, die zwar eine Ersatzbauvorschrift enthielten, jedoch keinen Plan, der besagen würde, auf welchen Grundstücken diese gelte, ein Wahlrecht der Bauherrschaft, was eine Privilegierung letzterer bewirke. Statuiere diese Ersatzbauvorschrift in der Bau- und Zonenordnung, dass Bauten "herkömmlicher Art" unter Beibehaltung der Masse, der Lage und des Erscheinungsbildes ersetzt werden dürfen, nenne sie ein Kriterium, wann die Ersatzbauweise zum Zuge komme. Die Vorschrift würde jeglichen Sinnes entbehren, wenn bei Bauten herkömmlicher Art die Ersatzbauweise bloss zulässig wäre. Die Vorschrift besage ihrem Sinngehalt entsprechend, dass bestehende Bauten herkömmlicher Art nur unter Beibehaltung der Masse, der Lage und des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden dürften. Das Baurekursgericht erwog sodann, die damals anzuwendende

Bauvorschrift stimme im Wesentlichen mit dem vorliegend einschlägigen Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BZO überein. Beim geplanten Abbruchhaus mit der Vers.-Nr. 08 handle es sich ■ wie sich anlässlich des gerichtlichen Augenscheins gezeigt habe ■ um ein Gebäude herkömmlicher Art im Sinne von Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BZO. Nach diesen Erwägungen gelangte das Baurekursgericht zum Schluss, anstelle des Abbruchhauses sei nicht eine Ersatzbaute, sondern unzulässigerweise ein Neubau geplant.

E. 5.2

Bei Art. 3 BZO handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, dessen Anwendung in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt. Stellen sich bei der Anwendung solchen Rechts Auslegungsfragen, so ist deren Beantwortung durch die Baubehörde der Gemeinde zu schützen, wenn sie als vertretbar und nicht rechtsverletzend erscheint. Solche Entscheide dürfen daher von den kantonalen Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung bzw. unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe der Baubehörde überprüft werden (vgl. zum Ganzen VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3). Das Verwaltungsgericht nimmt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz eine Rechtskontrolle vor (VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3, sowie VGr, 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2, auch zum Folgenden). Es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG; VGr, 29. März 2017, VB.2016.00592/598, E. 2.3).

E. 5.3.1

Ausgangspunkt der Auslegung bildet der Wortlaut der fraglichen Bestimmungen. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau umfasst in Titel 2.1 Regelungen zur Kernzone. Art. 3 BZO bestimmt die zulässigen Um- und Ersatzbauten, Art. 4 BZO regelt die Grundmasse für Neubauten. Die Bestimmungen lauten: Art. 3 (Umbauten oder Ersatzbauten, Nutzweise) Die bestehenden Gebäude herkömmlicher Art dürfen unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes und des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut bzw. ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn sie durch Nutzungsänderungen oder Hygienegründe bedingt sind und wenn sie keine Verschlechterung des Ortsbildes bewirken. Abweichungen aus Gründen des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit können angeordnet werden. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten. Mässig störendes Gewerbe ist zulässig. Art. 4 (Grundmasse für Neubauten) Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Grundmass			KA	KB	Baumassenziffer
	max.	-	2.0 m /m	Anrechenbare	
Vollgeschosse	max.	2	2	Anrechenbare	
Dachgeschosse	max.	2	2	Anrechenbares	
Untergeschoss	max.	1	1	Gesamtlänge für	
nichtlandwirtschaftliche Gebäude					max. 40.0 m
30.0 m Gebäudebreite	max. 13.0 m	13.0 m			
Firsthöhe		max.	6.0 m	6.0 m	Grenzabstand
	min.	5.0 m	5.0 m	Fehlen	Verkehrsbaulinien

gemäss § 264 PBG, so ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden. Bei Verzicht auf anrechenbare und nicht anrechenbare Dachgeschosse darf bei einer ortsbaulich und gestalterisch guten Lösung ein

drittes Vollgeschoss erstellt werden. Die maximal zulässige Gebäudebreite darf in der Kernzone A erhöht werden, wenn dadurch insgesamt keine grössere massgebende Gesamtnutzfläche GNF in Voll- und Dachgeschossen entsteht. Der kommunale Plan- bzw. Gesetzgeber hat mit Art. 3 Abs. 1 BZO Gossau festgelegt, dass bestehende Gebäude herkömmlicher Art unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes und des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut bzw. ersetzt werden dürfen. Mit dieser Wortwahl vermittelt der kommunale Gesetzgeber das Recht, bereits vorhandene bauliche Volumen auszuschöpfen. Damit entsteht indes kein Zwang, die bisherige Lage und Grösse der bestehenden Bauten beizubehalten. Eine Pflicht zur Profilerhaltung wird mit dem Verb "dürfen" nicht begründet. Aus der Bestimmung kann kein Verbot für Neubauten abgeleitet werden (vgl. VGr, 3. April 2025, VB.2023.00723, E. 4.3.1 = BEZ 2025 Nr. 7, auch zum Folgenden). In den Bestimmungen über die Neubauten in Kernzonen (Art. 4 ff. BZO) findet sich kein Anhaltspunkt, dass diese nur auf unüberbaute Grundstücke oder unüberbaute Grundstücksteile anwendbar wären. Art. 4 BZO legt die für Neubauten geltenden Grundmasse tabellarisch fest. Abgesehen davon sind keine Baubeschränkungen auszumachen. Nach der grammatikalischen Auslegung der Art. 3 f. BZO dürfen bestehende Gebäude herkömmlicher Art entweder unter Wahrung des Erscheinungsbildes innerhalb des bestehenden Profils umgebaut bzw. ersetzt werden oder nach den Vorschriften für Neubauten neu erstellt werden. Es wird somit der bauwilligen Grundeigentümerschaft überlassen, nach welchen Bauvorschriften sie ihr Grundstück überbauen will.

E. 5.3.2

Das Ergebnis der grammatikalischen Auslegung wird durch teleologische Überlegungen bestätigt. Kernzonen sind Bauzonen mit erhöhten Gestaltungsanforderungen (VGr, 7. Oktober 2009, VB.2009.00189, E. 8.2). Sie können, neben dem bewahrenden Element, auch die Erweiterung des schutzwürdigen Ortsbildes bezwecken (vgl. § 50 Abs. 1 PBG). Der Abbruch von Gebäuden in Kernzonen ist bewilligungspflichtig, jedoch nicht grundsätzlich untersagt (§ 309 Abs. 1 lit. c PBG; vgl. Art. 9 BZO). Mit der Kernzone wird weder ein Schutz der Bausubstanz ermöglicht noch ein generelles Abbruchverbot statuiert. Sind solche Massnahmen notwendig, ist eine formelle Unterschutzstellung erforderlich (VGr, 27. Januar 2022, VB.2021.00453, E. 6.3.1 mit weiteren Hinweisen; 8. April 2021, VB.2020.00748, E. 4.3). Eine Pflicht zur Profilerhaltung unter Beibehaltung der vorhandenen Volumen oder eine Ersatzbaupflicht kann der kommunale Gesetzgeber gestützt auf § 50 Abs. 3 PBG in der Bauordnung ■ allenfalls in Kombination mit einem Kernzonenplan ■ vorschreiben (vgl. VGr, 3. April 2025, VB.2023.00723, E. 4.3.2 = BEZ 2025 Nr. 7; 30. Juni 2022, VB.2021.00325, E. 3 f.). Eine solche Ersatzbaupflicht bedarf einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage (VGr, 30. Juni 2022, VB.2021.00325, E. 4; BEZ 2005 Nr. 11; Markus Lanter/Daniel Kunz in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 1044). Das Baurekursgericht und die vormaligen Baurekurskommissionen haben in ihrer Rechtsprechung zu den nicht mit einer Ersatzbaupflicht belegten Gebäuden in Kernzonen ein Wahlrecht zugunsten der Bauherrschaft angenommen (BEZ 2013 Nr. 13 E. 5.2; BEZ 2005 Nr. 11, E. 4b, mit Hinweis auf BRKE III Nr. 34/2001, auch zum Folgenden). Letztere darf wählen, ob sie diese Bauten innerhalb der bestehenden Profillinien oder durch Neubauten ersetzen will. Die Bestimmung von Art. 3 Abs. 1 BZO bezweckt, Bestandesbauten, die nach den Neubauvorschriften nicht mehr in gleicher Lage oder Dimension erstellt werden dürften, zu privilegieren, solange es sich um Gebäude herkömmlicher Art handelt (hierzu und zum Folgenden: VGr, 3. April 2025, VB.2023.00723, E. 4.3.2 = BEZ 2025 Nr. 7; BEZ 2005

Nr. 11). Dadurch werden bestehende Kernzonenbebauungen nicht baurechtswidrig und können in ihrem Bestand und ihrer Eigenart erhalten bleiben und die Bebauungsstruktur kann weiterentwickelt werden. Auf diese Weise kann dem Zweck von Kernzonen entsprochen werden. Eine Bauherrschaft wird insofern privilegiert, als ihr Bestand gewahrt bleibt, selbst wenn dieser die Grundmasse für Neubauten nach Art. 4 BZO nicht einhält (VGr, 3. April 2025, VB.2023.00723, E. 4.3.2 mit Hinweis auf VGr, 22. März 2001, VB.2000.00373, E. 1b, bb [nicht publiziert]).

E. 5.3.3

Aus systematischer Sicht müssen die Vorgaben von Art. 3 f. BZO in ihrem normativen Kontext interpretiert werden. Die Bestimmungen der Kernzone befinden sich in Abschnitt 2 zu den Bauzonen. Nach der Marginalie von Art. 3 BZO regelt dieser Um- und Ersatzbauten sowie die Nutzweise. Art. 4 BZO definiert die Grundmasse für Neubauten, ohne diese mittels Kernzonenplan oder abstrakter Umschreibung auf bestimmte Grundstücke der Kernzone zu beschränken. In dieser Systematik ist gerade keine Ersatzbaupflicht oder ein Ausschluss von Neubauten zu erkennen (vgl. VGr, 30. Juni 2022, VB.2021.00325, E. 4.3). Ebenso wenig ergibt sich ■ mit den Beschwerdeführerinnen ■ ein solcher aus Art. 9 BZO, der Abbrüche von Gebäuden, Gebäudeteilen und Anlagen sowie von Elementen der Umgebungsgestaltung in Kernzonen für bewilligungspflichtig erklärt. Im Verbund mit den Bestimmungen über die Neubauten nach Art. 4 ff. BZO kann auch bei Gebäuden herkömmlicher Art ein Abbruch mit anschliessendem Neubau zulässig sein.

E. 5.4

Der von der Vorinstanz angeführte Entscheid BEZ 2013 Nr. 13 schützte im Ergebnis die Auslegung jener kommunalen Baubehörde, wonach diese aus einer ähnlich lautenden Bestimmung eine Ersatzbaupflicht bei einem Gebäude herkömmlicher Art ablas. Die damals geltende Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dägerlen hielt unter der Marginalie "Einordnung" in Art. 3 Abs. 2 fest: "Bestehende Bauten herkömmlicher Art dürfen unter Beibehaltung der Masse, der Lage und des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden." Der vorliegend zu beurteilende Fall ist jedoch mit jener Ausgangslage nicht vergleichbar und die Ausführungen und Schlussfolgerungen aus BEZ 2013 Nr. 13 sind nicht unbesehen auf die vorliegende Konstellation übertragbar. Die Auslegung von Art. 3 Abs. 1 BZO durch die Baubehörde der Gemeinde Gossau ist zu schützen, wenn sie als vertretbar und nicht rechtsverletzend erscheint. Dies ist vorliegend klarerweise der Fall. Die kommunale Baubehörde hat mit dem Erteilen der Baubewilligung und im Rahmen der Rekursantwort zum Ausdruck gebracht, dass sie ihre eigene BZO dahingehend auslegt, dass in der Kernzone KA ein Wahlrecht und keine Ersatzbaupflicht besteht. Wie die private Beschwerdeführerin richtigerweise anführt, wäre es im vorliegenden Fall auch nicht sachgerecht, wenn der Teil des Bestandesgebäudes mit der Vers.-Nr. 08, der noch auf Kat.-Nr. 04 und damit in der Kernzone KA liegt, mit einer Ersatzbaupflicht belegt wäre, der andere Teil des Gebäudes auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 02 und 01 in der Wohnzone W1.7 jedoch abgebrochen werden könnte. Die Auslegung der örtlichen Baubehörde ist sachgerecht und verstösst, wie zuvor aufgezeigt (E. 5.3), nicht gegen übergeordnetes Recht. Die Vorinstanz hat daher im vorliegenden Fall eine rechtmässige Auslegung der Gemeinde unzulässigerweise aufgehoben und damit letztere auch in ihrer Autonomie verletzt.

E. 5.5

Zusammengefasst kann im vorliegenden Fall aus Art. 3 Abs. 1 BZO keine zwingende Ersatzbaupflicht abgeleitet werden. Die vorinstanzliche Auslegung von Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 BZO entgegen der kommunalen Auslegung hält einer Rechtskontrolle nicht stand. Die Gemeinde ist in ihrer Autonomie verletzt worden. Soweit die Beschwerdeführerin 1 aus VB.2024.00473 eine integrale Bestätigung des erstinstanzlichen Beschlusses des Bauausschusses begehrt, dringt sie damit nicht durch. Das Bauvorhaben wird durch die Vorinstanz unter Berücksichtigung der vorstehenden Erwägungen neu zu beurteilen sein.

E. 6

Im Ergebnis ist der angefochtene Entscheid vom 19. Juni 2024 in teilweiser Gutheissung der Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 und in Gutheissung der Beschwerde der Beschwerdeführerin 2 aufzuheben und die Sache zur Prüfung der weiteren Streitpunkte an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 7

Gemäss § 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG tragen die Verfahrensbeteiligten die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Die Rückweisung zur erneuten Entscheidung ist in Bezug auf die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen als Obsiegen zu behandeln, wenn die Rechtsmittelinstanz reformatorisch oder kassatorisch entscheiden kann (BGr, 28. April 2014, 2C_846/2013, E. 3.2, mit Hinweisen). Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind somit der unterliegenden Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Desgleichen hat diese der privaten Beschwerdeführerin 2 antragsgemäss eine angemessene Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Der Beschwerdegegnerschaft ist mangels Obsiegens keine Parteientschädigung zuzusprechen.

E. 8

Zur Rechtsmittelbelehrung ist Folgendes zu erläutern: Beim vorliegenden Urteil handelt es sich um einen Rückweisungsentscheid. Ein solcher wird grundsätzlich als Zwischenentscheid qualifiziert, der sich nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) weiterziehen lässt (BGE 138 I 143 E. 1.2; 134 II 137 E. 1.3.2). Zwischenentscheide sind vor Bundesgericht nur dann mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (Art. 82 ff. BGG) anfechtbar, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können (Bst. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Bst. b).

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