

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00494 vom 11. Dezember 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-12-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_VB.2024.00494

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00494 du 11 décembre 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00494 del 11 dicembre 2025

Regeste

Aussteckung; Nebenbestimmungen; Einordnung; Abgrabungsvorschriften. Die Publikation des Baugesuchs enthielt die erforderlichen Angaben. Der private Beschwerdegegner vertritt die zu einem Baukonsortium zusammengeschlossenen Miteigentümer des Baugrundstücks (E. 3.2). Die Aussteckung des Bauvorhabens muss nicht jeden Gebäudeteil profilieren ■ es genügt, wenn die Aussteckung hinreichend ist und Drittbetroffene auf projektierte bauliche Veränderungen aufmerksam gemacht werden. Massgeblich sind die Baupläne (E. 4.2). In der knapp gehaltenen Begründung der Vorinstanz ist keine Gehörsverletzung oder Rechtsverweigerung auszumachen (E. 4.4). Die Unterlagen sind insgesamt nicht fehlerhaft; das Bauvorhaben war für den Beschwerdeführer beurteilbar (E. 4.7). Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung darf die Regelung von Nebenpunkten untergeordneter Natur in ein späteres Verfahren verwiesen werden (E. 5.2.1). Das Bauvorhaben hält die geforderte Kniestockhöhe ein; der auflagenweise verlangte Nachweis ist nicht zu beanstanden (E. 5.3.4 f.). Soweit das Bauprojekt die erforderlichen Mindestfensterflächen teilweise unterschreitet, handelt es sich um untergeordnete Anpassungen, die einer auflagenweisen Korrektur ohne Weiteres zugänglich sind (E. 5.4.4). Die noch fehlenden Nebennutzflächen und Abstellplätze für Velos und Kinderwagen können ebenfalls ohne Weiteres in das Vorhaben integriert werden (E. 5.5). Aus den Auflagen betreffend die Brandschutzvorschriften und die Feuerwehrezufahrt ergeben sich keine wesentlichen Projektänderungen (E. 5.6). Auch die Anhebung des Autolifts zur Einhaltung der technischen Anforderungen an die Zufahrt ist ohne wesentliche Projektänderung realisierbar (E. 5.7). Nicht zu beanstanden und gängige Praxis ist sodann die Nachforderung eines Umgebungsplans und eines Farb- und Materialkonzeptes (E. 5.8). Die zur Beurteilung der guten Einordnung des Neubauvorhabens in der Kernzone zuständigen Baubewilligungsbehörden beurteilten das vorliegendstreitgegenständliche Bauprojekt positiv und legten ausführlich dar, weshalb sich letzteres gut einfügt (E. 6.3 f.). Es sind sodann keine Verstösse gegen die kommunalen Vorschriften zur Dachgestaltung oder zu den weiteren gerügten Kernzonenbestimmungen ersichtlich (E. 6.5 f.). Die kommunale Baubehörde hat ihre BZO-Bestimmung zu den Abgrabungsvorschriften dahingehend ausgelegt, dass auch Hauszugänge analog zu den Ein- und Ausfahrten von der maximal zulässigen Abgrabung ausgenommen sind. Diese Auslegung ist nicht rechtsverletzend und somit nicht zu beanstanden (E. 6.6.4 ff.). Abweisung.

Erwägungen

E. 6.1

Der Beschwerdeführer rügt des Weiteren eine mangelhafte Gestaltung bzw. ungenügende bzw. nicht gute Einordnung nach § 238 Abs. 1 und 2 PBG. Zunächst habe der

Beschwerdegegner 1 bereits im Januar 2012 ein Bauprojekt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 04 vorgelegt, welches unter anderem mit Blick auf den überkommunalen Ortsbildschutz beurteilt worden sei. Dieses Vorgängerprojekt habe offenbar auch als Entscheidungsgrundlage gedient, wobei diesbezüglich aber die Verfahrensakten fehlten und somit ein Verstoß gegen Art. 29 Abs. 1 und 2 BV vorliege. In materieller Hinsicht sei zu Unrecht auf eine Variantenstudie verzichtet worden, ohne die sich Fragen der ortsbaulich sinnvollen Firstrichtung und der Einordnung nicht beantworten liessen. Aus dem minimal schlankeren Fussabdruck und der minimalen Versetzung der Gebäudekörper und der angedeuteten Fassadengliederung alleine lasse sich nicht ableiten, dass sich das Gebäude ins Ortsbild eingliedern lasse. Die Vorinstanz habe den Sachverhalt falsch festgestellt, indem sie zum Schluss gekommen sei, die vorliegende Siedlungsstruktur sei heterogen. Selbst bei gegenteiliger Annahme liesse sich am Augenschein kaum feststellen, welche Firstrichtung sich am besten in das Ortsbild einordnen liesse und ob das Bauvolumen übermässig sei. Die minimale Versetzung der beiden Hausteile führe, wenn überhaupt, höchstens zu einer befriedigenden, aber nicht zu einer guten Gesamtwirkung. Die Aufnahme des Terrainverlaufes führe dazu, dass das Gebäude an einer empfindlichen Stelle (Kreuzung G-Strasse/E-Weg und den angrenzenden Schutzobjekten) dominant in Erscheinung trete. Der Platz und Strassenraum werde beeinträchtigt und es werde weder auf die Kreuzung Bezug genommen, welcher eine Art öffentliche Platzfunktion zukomme, noch auf die angrenzenden Grundstücke, die Kirche, die Trafostation sowie das Kirchgemeindehaus und das Pfarrhaus. Die Kubatur sei nicht ortstüblich und wirke wie ein Fremdkörper. Dem Projekt seien keine Vorgärten zu entnehmen. Die Erhaltung nach § 238 Abs. 3 PBG sei aber ein berechtigtes Anliegen. Auch die Erschliessung und die damit zusammenhängende Gestaltung der Süd- und Ostfassade passe sich nicht ins Ortsbild ein.

E. 6.2.1

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG 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. Darüber hinaus ist gemäss § 238 Abs. 2 PBG auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Demnach müssen sich Bauten nicht nur befriedigend, sondern gut einordnen und es ist eine besondere Rücksichtnahme erforderlich. Was als Objekt des Natur- und Heimatschutzes zu betrachten ist, ergibt sich aus der Aufzählung in § 203 Abs. 1 PBG. Eine förmliche Unterschutzstellung wird für die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG nicht vorausgesetzt. Vielmehr genügt es, dass sich die Schutzwürdigkeit aus der Aufnahme des Objektes in ein Inventar im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG ergibt. Des Weiteren stellen Kernzonen Schutzmassnahmen gemäss § 205 lit. a PBG dar und umfassen gemäss § 50 Abs. 1 PBG schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden. In Kernzonen gelangen nach der Rechtsprechung die erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG zur Anwendung (VGr, 22. Oktober 2020, VB.2019.00133, E. 5.2; 23. April 2009, VB.2008.00552, E. 4.2 mit weiteren Hinweisen).

E. 6.2.2

Durch die Aufnahme in ein Inventar des Bundes wird sodann dargetan, dass ein Objekt in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli

1966 [NHG]). Nach Art. 6 Abs. 2 NHG gilt dieser Schutz nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben im Sinne von Art. 2 und Art. 3 NHG in unmittelbarer Weise. Wenn keine Bundesaufgabe infrage steht, wird der Schutz von Ortsbildern durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet, wobei es genügt, die Einordnung nach § 238 Abs. 2 PBG zu prüfen. Hat eine Gemeinde von der ihr gemäss § 50 Abs. 2 und 3 PBG eingeräumten Kompetenz, eigene Kernzonenvorschriften betreffend Stellung, Masse und Erscheinung von Bauten zu erlassen, Gebrauch gemacht, sind entsprechend die baulichen Massnahmen nach den einschlägigen Kernzonenvorschriften zu beurteilen. Sie gehen den allgemeinen Normen des PBG insoweit vor, als sie gestützt auf § 50 Abs. 3 PBG konkretere und/oder strengere Bestimmungen enthalten. Wenn die Bauordnung einen entsprechenden Spielraum gibt, kann dabei selbst in der Kernzone eine neuzeitliche Formensprache verwirklicht werden (Markus Lanter/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 1044 f.).

E. 6.2.3

Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Die Frage, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, ist nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu beurteilen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (vgl. zum Ganzen VGr, 2. Februar 2023, VB.2022.00359, E. 4.2.1 mit Hinweisen). Die genügende bzw. gute Einordnung fehlt dabei nicht bereits bei der Einführung einer neuen Formensprache in ein einheitliches Bild einer älteren Überbauung. Eine Bauverweigerung setzt das Vorliegen eines konkreten Einordnungsmangels voraus. Ein solcher ist erst gegeben, wenn die entsprechende Baute oder Anlage gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Strassenzügen in störenden Widerspruch tritt oder sonst einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bildet (VGr, 28. August 2025, VB.2024.00663, E. 3.2; 19. Mai 2022, VB.2021.00732/VB.2021.00733, E. 5.2.2 mit Hinweisen).

E. 6.2.4

Auch betreffend Überprüfung der guten Einordnung nach § 238 Abs. 2 PBG ist die Gesamtwirkung massgeblich, jedoch bezogen auf das Schutzobjekt. Bei der Beurteilung ist nicht entscheidend, ob und wie das Schutzobjekt von der geplanten Baute und Anlage aus wahrgenommen wird. Ebenso wenig kommt es darauf an, welchen Eindruck die geplante Baute bei dem beim Schutzobjekt stehenden Betrachter hinterlässt. Vielmehr geht es in solchen Fällen darum, dass die Wahrnehmung des Schutzobjekts von Drittstandorten aus durch neu zu erstellende Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt werden darf. Gestützt auf § 238 Abs. 2 PBG kann die Behörde gestalterische Sonderleistungen verlangen, welche über die Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG hinausgehen. Doch darf auch hier nicht mehr verlangt werden, als es der Charakter der Umgebung bzw. des Schutzobjekts gebietet (VGr, 27. August 2024, VB.2023.00062, E. 7.1; 1. Dezember 2010, VB.2010.00431/VB.2010.00457, E. 5.2 = BEZ 2011 Nr. 4; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.1).

E. 6.2.5

Bei der Anwendung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde aufgrund der offenen Formulierung über einen gewissen Beurteilungsspielraum, dessen ortsbezogene

Konkretisierung in erster Linie ihr selbst obliegt. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf das Baurekursgericht den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies trifft nicht nur zu, wenn ihr Einordnungsentscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist. Eine kommunale Behörde überschreitet ihren Beurteilungs- und Ermessensspielraum auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck der anzuwendenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt, das übergeordnete Gesetzesrecht nicht beachtet oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt (BGE 145 I 52 E. 3.6; VGr, 28. August 2025, VB.2024.00663, E. 3.3). Das Verwaltungsgericht muss sich sodann bei der Überprüfung des Einordnungsentscheids der Vorinstanz auf eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle beschränken; eine Überprüfung der Angemessenheit steht ihm nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann es den Entscheid der Rekursinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung ■ einschliesslich Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung und -unterschreitung ■ begangen hat (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG; VGr, 28. August 2025, VB.2024.00663, E. 3.2).

E. 6.3.1

Der Beschwerdeführer rügt zu Beginn der Einordnungsthematik, dass sich aus den vorliegenden Akten nicht schlüssig nachvollziehen lasse, was für die Vorinstanzen genau dazu geführt habe, dass das neue Projekt im Vergleich zu einem existierenden Vorprojekt nun plötzlich genehmigt worden sei. Es werde behauptet, dass die Gestaltung des Bauvorhabens den vorgängigen Besprechungen zwischen dem Architekten und den kommunalen und kantonalen Instanzen entspreche. Zu diesen Besprechungen lasse sich jedoch den Akten nichts entnehmen. Die kantonale Beurteilung durch die Beschwerdegegnerin 3 gründe unzweifelhaft auf dem Vorgängerprojekt. Die Akten des Vorgängerprojekts hätten den Vorinstanzen vorgelegen, seien aber nur auszugsweise in den vorliegenden Prozess eingebracht worden. Die Vorinstanzen hätten ihre Entscheide zudem ungenügend begründet und seien nicht auf alle Argumente des Beschwerdeführers eingegangen. Es liege somit eine Verletzung von Art. 29 Abs. 1 und 2 BV vor.

E. 6.3.2

Die Vorinstanz hat bezüglich dieser Rüge festgehalten, dass im vorliegenden Verfahren einzig das konkret betroffene Bauprojekt zu beurteilen sei. Entscheidend sei, ob sich das konkret geplante Objekt einordne oder nicht, und nicht das Vorgängerprojekt. An diesen Ausführungen ist nichts zu beanstanden. Art. 29 Abs. 2 BV vermittelt den Parteien den Anspruch, über sämtliche entscheiderelevanten tatsächlichen Grundlagen und Vorgänge orientiert zu werden. Ausgenommen vom Einsichtsrecht sind beispielsweise Akten, die nicht Gegenstand des streitgegenständlichen Verfahrens bilden bzw. dafür nicht entscheiderelevant sind, Akten, die Geheimnischarakter haben, oder sogenannte verwaltungsinterne Dokumente, die nur für die interne Willensbildung der Behörde von Bedeutung sind (BGE 132 II 485 E. 3.2; Bernhard Waldmann, Basler Kommentar, 2025, Art. 29 BV N. 55).

E. 6.3.3

Ursprünglich bestand ein Vorgängerprojekt, welches mit Baugesuch vom 10. März 2021 eingereicht und nicht bewilligt wurde. Selbst wenn sich der Beschwerdegegner 2 und die

Beschwerdegegnerin 3 in ihren Argumentationen auf gewisse Unterschiede zu einem Vorgängerprojekt bezogen haben, so ergibt sich daraus in keiner Weise, inwiefern Akten betreffend das Vorprojekt, welches nicht mehr aktuell ist, nicht bewilligt wurde und hier nicht Streitgegenstand ist, im hiesigen Verfahren von Entscheidrelevanz sein sollten. Was allfällige Besprechungen zwischen den Behörden und dem Architekten betrifft, die der Beschwerdeführer vorbringt, so ist davon auszugehen, dass diese erfahrungsgemäss grösstenteils mündlich stattgefunden haben und allenfalls keine Akten darüber bestehen. Verwaltungsinterne Dokumente, welche nur der internen Willensbildung dienen, müssen aber ohnehin nicht offengelegt werden. Zudem fliessen diese Diskussionen, soweit relevant, ohnehin in die Baupläne ein, welche der Beschwerdeführer vollumfänglich einsehen und rügen konnte (vgl. hierzu auch die Ausführungen des privaten Beschwerdegegners). Es besteht seitens der Vorinstanz somit keine Rechtsverpflichtung, einem Editionsbegehren bezüglich solcher Akten nachzukommen.

E. 6.3.4

Der Beschwerdeführer macht mithin nicht geltend, dass ihm entscheidende Unterlagen betreffend das streitgegenständliche Bauprojekt fehlten. Der Beschwerdegegner 2 legt zudem, sowohl im angefochtenen Entscheid als auch in den Rekursvernehmlassungen ausführlich dar, weshalb er von einer guten Einordnung des Neubauvorhabens in die Kernzone ausgehe und die Voraussetzungen nach § 238 Abs. 2 PBG deshalb vorliegend erfüllt seien. Auch die Baudirektion setzte sich mit dieser Frage mit Bezug auf die Kernzone einlässlich auseinander. Die Vorinstanz wendet für ihre Begründung zur Einordnungsfrage über 20 Seiten auf. Unter dem Gesichtspunkt von Art. 29 Abs. 2 BV muss sich die Behörde nicht mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen, sondern kann sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 129 I 232 E. 3.2; 126 I 97 E. 2b). Somit ist insgesamt weder aufgrund angeblich fehlender Akten noch aufgrund der Begründungsdichte eine Verletzung von Art. 29 Abs. 2 (oder Abs. 1) BV ersichtlich.

E. 6.3.5

Ebenso zeigen die ausführlichen Begründungen auf, dass insbesondere der Beschwerdegegner 2 seiner Begründungspflicht in dem Sinne nachgekommen ist, dass er sich auf den ihm zustehenden Ermessensspielraum bezüglich § 238 PBG berufen darf und das Baurekursgericht deshalb Zurückhaltung in der Überprüfung des erstinstanzlichen Entscheids anwenden musste (BGE 145 I 52 E. 3.6; VGr, 28. August 2025, VB.2024.00663, E. 3.3). Das Verwaltungsgericht ist damit vorliegend wie erwähnt zu einer reinen Rechtskontrolle befugt.

E. 6.4.1

In materieller Hinsicht hat der Beschwerdeführer diverse Argumente betreffend nicht gute Einordnung vorgebracht (mangelhafte Firstrichtung, nicht gute Erschliessung, keine heterogene Umgebung um das Bauprojekt, keine Rücksichtnahme auf umliegende Bauten etc.). Der Beschwerdegegner 2, die Beschwerdegegnerin 3 und die Vorinstanz haben entgegen diesen Argumenten eine gute Einordnung bejaht und ausführlich begründet. An diesen Feststellungen ist aus rechtlicher Sicht nichts zu beanstanden. Zunächst einmal hat sich die Vorinstanz, entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers nicht nur mit einer befriedigenden, sondern mit einer guten Einordnung nach § 238 Abs. 2 PBG ausführlich auseinandergesetzt, ebenso der Beschwerdegegner 2. Die Vorinstanz hat festgehalten, am

Augenschein habe sich feststellen lassen, dass sich der mehrfach verzweigte Ortskern von Stadel durch mehrheitlich dicht gereichte Ackerbauernhäuser mit Satteldach sowie durch die sich bei der Bauparzelle befindliche Hanglage mit leicht erhöhtem Kirchenbezirk auszeichne. Die Akten bestätigen diese Feststellung.

E. 6.4.2

Was die vom Beschwerdeführer gerügte Firstrichtung betrifft, so soll der geplante Neubau eine auf der Nord-Süd-Achse verlaufende Firstrichtung aufweisen, welche parallel zu den Gebäudelängsseiten verläuft. Aus den Fotos des Augenscheins sowie dem GIS-Browser geht in Übereinstimmung mit den vorinstanzlichen Ausführungen hervor, dass die Gebäude in der näheren Umgebung unterschiedliche Firstrichtungen aufweisen, viele davon aber ebenfalls nicht parallel zum Hang verlaufend, so z. B. die Firstrichtungen der unmittelbar östlich und westlich liegenden Gebäude E-Weg 010/011 und G-Strasse 012 und 013, die Firstrichtungen der in der Nähe liegenden Gebäude am E-Weg 015, an der G-Strasse 016 und 017 sowie am H-Weg 014. Der Kernzonenplan bzw. die BZO sieht zudem, wie die Vorinstanz richtig feststellt, keine zwingende Hauptfirstrichtung vor.

E. 6.4.3

Der leicht versetzte Grundriss des Gebäudes und der tiefer liegende nördliche Gebäudeteil ermöglichen in Übereinstimmung mit den Darlegungen des Beschwerdegegners 2, der Beschwerdegegnerin 3 und der Vorinstanz eine gute Einfügung in die Hanglage. Eine fehlende Rücksichtnahme auf die umliegenden Schutzobjekte ist ebenfalls nicht ersichtlich. Diese liegen zum einen nicht unmittelbar angrenzend in einiger Distanz auf der anderen Strassenseite, wodurch sie vom Drittstandort des Bauprojekts per se nicht sonderlich beeinträchtigt erscheinen. Die Architektursprache des Bauprojekts ist zudem zurückhaltend und weist holzverschaltete Elemente und ein Schrägdach mit Ziegeln auf. Wieso diese Elemente allenfalls nicht umgesetzt werden könnten, wie der Beschwerdeführer ohne weitere Substanziierung vorbringt, ist nicht nachvollziehbar. Eine besonders dominante Erscheinung, wie der Beschwerdeführer vorbringt, ist gerade mit Bezug auf die umliegenden Objekte nicht ersichtlich. Die Beschwerdegegnerin 3 führt überzeugend aus, dass sich auch die Erschliessung mit dem geplanten Autolift positiv auf die Umgebung auswirke, da auf diese Weise die befestigte Verkehrsfläche reduziert werden kann. Der Autolift ermöglicht, auf eine Tiefgaragenrampe zu verzichten, was die gute Einordnung positiv untermauert. Die geplante Kubatur stellt gemäss nachvollziehbaren Darlegungen des Beschwerdegegners 2 und der Vorinstanz sowie den vorliegenden Akten eine ortsübliche Grösse dar. Durch den gestaffelten Baukörper fügt sich das Bauprojekt unaufdringlich in die Umgebung mit dem leichten Gefälle und den umliegenden Gebäuden ein. In der Umgebung zum strittigen Bauprojekt befinden sich ähnlich dimensionierte Ein- und Mehrfamilienhäuser.

E. 6.4.4

Schliesslich besteht keine Pflicht zur Erstellung von Vorgärten, der im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung noch geltende § 238 Abs. 3 PBG sieht eine solche Möglichkeit lediglich im Sinne einer "Kann"-Bestimmung vor, wenn die Verhältnisse es erlauben. Gemäss Art. 2.8 Abs. 2 BZO sind bei der Gestaltung des Umschwungs Vorgärten, ortsübliche Bepflanzung sowie Bäume, Brunnen und dergleichen "weitmöglichst" zu erhalten. Auch hieraus kann keine zwingende Pflicht zur Erstellung von Vorgärten abgeleitet werden. Vorliegend steht die Erschliessung mit Zufahrt, Zugang und

Abstellplätzen aufgrund der Platzverhältnisse im Zentrum. Wie der private Beschwerdegegner richtig darlegt, ist jedoch ohnehin vorgesehen, auch die Umgebung vor der Strasse so weit wie möglich zu begrünen, wie es auch die Baudirektion explizit vorsieht. Es wird diesbezüglich noch ein detaillierter Umgebungsplan, welcher auch die Bepflanzung und Terraingestaltung umfassen wird, einzureichen sein. Es ist nicht ersichtlich, weshalb es für eine angemessene Begrünung der Umgebung keine Lösung geben sollte. Ebenso wenig besteht eine rechtliche Pflicht zur Erstellung von Variantenstudien zu einem Bauprojekt, wie der Beschwerdeführer es konkret als zwingend notwendig erachtet.

E. 6.4.5

Eine gute Einordnung der Baute in den Altbestand im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG und Art. 2.6 Abs. 2 BZO inkl. der Rücksichtnahme auf umliegende Schutzobjekte kann damit in Übereinstimmung mit den vorinstanzlichen Ausführungen bejaht werden. Eine Rechtsverletzung durch die Vorinstanz ist nicht ersichtlich. Zu einer weiteren Angemessenheitskontrolle ist das Verwaltungsgericht nicht befugt (VGr, 27. August 2024, VB.2023.00062/VB.2023.00067, E. 7.1).

E. 6.5.1

Der Beschwerdeführer rügt des Weiteren, die Vorinstanz habe zu Unrecht festgestellt, dass sich der Beschwerdegegner 2 bei der Anwendung von Art. 2.7 Abs. 1 BZO noch innerhalb des ihm zustehenden Ermessensspielraums bewege. Die Dachflächenfenster und die Dachaufbauten auf den östlichen und westlichen Gebäudeseiten würden nicht zu einer ruhigen und aufgeräumten Dachgestaltung beitragen. Diesbezüglich habe der Beschwerdegegner 2 den Sachverhalt falsch festgestellt und sich unter Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV nicht mit den Vorbringen des Beschwerdeführers auseinandergesetzt. Die Dachaufbauten seien wesentlich grösser als diejenigen in der Umgebung, träten damit dominant in Erscheinung und seien anders angeordnet als die umliegenden ■ letztere seien alle mittig angeordnet. Die strittigen Dachaufbauten seien architektonisch aussergewöhnlich gesetzt und verträgen sich nicht mit dem sorgfältig gestalteten Ortsbild. Ausserdem seien zwei ortsunübliche Schleppgauben auf den westlichen Dachflächen vorgesehen. Das Dach wirke somit insgesamt sehr unruhig. Der Sinn und Zweck von Art. 2.7 Abs. 1 BZO sei damit nicht gewahrt. Vor diesem Hintergrund werde auch die Zulässigkeit der Loggia bestritten, da sie dem Grundsatz von Art. 2.7 Abs. 1 BZO widerspreche. Gemäss dieser Bestimmung habe die Belichtung und die Belüftung des Dachgeschosses sowie des Dachraumes in erster Linie von den Giebelfassaden her zu erfolgen. Das Bauvorhaben sehe hier aber lediglich eine zurückversetzte Fensterfläche vor, wodurch der Lüftungszweck massiv eingeschränkt sei. Die Wirkung der Dachgestaltung sei aufgrund fehlender Visualisierungen zudem kaum beurteilbar.

E. 6.5.2

In Übereinstimmung mit den vorinstanzlichen Ausführungen ist bezüglich dieser Rüge des Beschwerdeführers festzuhalten, dass gemäss Art. 2.7 Abs. 1 BZO die Belichtung und die Belüftung des Dachgeschosses sowie des Dachraumes in erster Linie von den Giebelfassaden her zu erfolgen hat. Dies dient dem Zweck, eine übermässige optische Belastung der Dachfläche zu vermeiden. Entgegen den Darlegungen des Beschwerdeführers ist aus den vorliegenden Plänen keine unruhige Dachgestaltung ersichtlich. Die in der Giebelfassade auf Höhe des Dachgeschosses geplanten Fenster sind jeweils rund 2,9 m gross und deutlich grösser als die übrigen im Dachgeschoss geplanten

Dachfenster. Es ist damit nachvollziehbar, wenn sowohl der Beschwerdegegner 2 als auch die Vorinstanz davon ausgingen, dass das Dachgeschoss und der Dachraum in erster Linie von der Giebelfassade her belichtet bzw. belüftet werden. Die beiden Dachgauben, welche auf der Gebäudewestseite erstellt werden, ändern daran nichts. Sie sind gemäss Art. 2.7 Abs. 2 BZO ausdrücklich zulässig und werden im konkreten Bauprojekt symmetrisch angeordnet. Eine Pflicht, Dachaufbauten mittig anzuordnen, kann aus § 238 Abs. 2 PBG nicht abgeleitet werden. Es war somit zulässig, wenn die Vorinstanzen hierin keine unruhige bzw. unrechtmässige Dachgestaltung erblickten.

E. 6.5.3

Inwiefern die projektierte Loggia nicht zulässig sein soll bzw. inwiefern sie in Zusammenhang mit der angeblichen Rechtswidrigkeit der Dachaufbauten stehen soll, legt der Beschwerdeführer mit seinem pauschalen Vorbringen nicht weiter dar und ist aus den Akten auch nicht ersichtlich. Was schliesslich die nicht vollständigen Visualisierungen, Konzepte und Pläne betrifft, welche der Beschwerdeführer vorbringt, so wurde bereits ausführlich dargelegt, dass die Vorinstanzen aufgrund der vorliegenden Akten in der Lage waren, sich ein genügendes Bild des Bauprojekts zu machen, und es den baurechtlichen Gepflogenheiten im Kanton Zürich entspricht, diverse Detaillierungen mittels Nebenbestimmungen in einem nachgelagerten Verfahren zu prüfen und bewilligen zu lassen. Daraus kann nicht auf eine mangelhafte Prüfung der Einordnungsfrage geschlossen werden. Insgesamt ist somit auch hier keine Rechtsverletzung durch die Vorinstanzen ersichtlich.

E. 6.6.1

Der Beschwerdeführer rügt sodann, dass diverse Kernzonenbestimmungen nicht eingehalten seien. Bezüglich Lauben habe die Vorinstanz den Sachverhalt falsch festgestellt, wenn sie zum Schluss gekommen sei, dass die Balkone auf der Westseite unter dem Hauptdach liegen würden. Die Balkone und Überdachung würden als eigene Gebäudeteile in Erscheinung treten. Der Laubengang an der I-Strasse erscheine untergeordnet, da die Lauben unter dem Hauptdach verschwinden würden. Im geplanten Laubengang würde demgegenüber ein eigentliches eigenständiges Vordach geplant; dieser Anbau sei deutlich grösser und über die gesamte Fassadenlänge dimensioniert. Art. 2.5 Abs. 3 Satz 1 BZO sei damit verletzt. Weiter zeige sich, dass die Dachfenster in der Wirkung das Format eines stehenden Rechtecks nicht aufwiesen, wie die Ansichten zeigten. Entsprechend sei auch Art. 2.7 Abs. 8 BZO verletzt (act 2 Ziff. 13.4.2). Betreffend Abgrabungen habe die Vorinstanz zu Unrecht eine Lückenfüllung vorgenommen. Es sei aber von einem qualifizierten Schweigen des Gesetzgebers auszugehen. Die BZO nehme Haus- und Kellerzugänge sowie Gartenausgänge nicht von den Abgrabungsvorschriften aus; der Gesetzgeber habe damit gerade in der sensibleren Umgebung der Kernzone keine zusätzlichen Ausnahmen erlassen wollen. Darüber hinaus habe die Vorinstanz den Sachverhalt auch unrichtig dargestellt, da sich die Terrainveränderungen aufgrund der fehlenden Unterlagen gar nicht beurteilen liessen.

E. 6.6.2

Die Auslegung der kompetenzgemäss erlassenen kommunalen BZO-Bestimmungen obliegt in erster Linie den Gemeindebehörden. Bei der Anwendung und Auslegung dieser Bestimmungen kann sich für die Gemeinden ein Spielraum auftun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt bzw.

Ermessen einräumt (VGr, 20. September 2018, VB.2017.00563, E. 3.2; 27. März 2015, VB.2014.00232/VB.2014.00248, E. 4.3.2, vgl. dazu Marco Donatsch, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 20 N. 59 f.). Das Baurekursgericht ist in solchen Fällen verpflichtet, sich mit den Entscheidungsgründen der Baubewilligungsbehörde mit besonderer Sorgfalt auseinanderzusetzen. Je eingehender die Gemeinde den Entscheid über Auslegung und Anwendung ihres eigenen Rechts begründet, desto höher werden dabei die Anforderungen an die Begründung des Baurekursgerichts. Ist der Entscheid der Gemeindebehörde plausibel und stichhaltig begründet, so bedarf es deshalb besonders überzeugender Gründe, um von deren Auslegung und Anwendung kommunalen Rechts abzuweichen. Der Beurteilungsspielraum des Baurekursgerichts wird damit durch die Gemeindeautonomie beschränkt (VGr, 20. September 2018, VB.2017.00563, E. 3.2 f.; 27. März 2015, VB.2014.00232/VB.2014.00248, E. 4.3.2; vgl. dazu Donatsch, Kommentar VRG, § 20 N. 59 f.).

E. 6.6.3

Nach Art. 2.5 Abs. 3 Satz 1 BZO sind Balkone traufseitig nur in Form von Lauben unter dem Hauptdach zulässig. Die Vorinstanz hat betreffend Lauben richtigerweise festgestellt, dass es sich in Übereinstimmung mit den Ausführungen des Beschwerdegegners 2 bei den auf der Westseite des Neubauvorhabens geplanten Balkonen unbestrittenermassen um offene, begehbare Gänge an der Seite des Gebäudes und damit um zulässige Balkone in Form von Lauben handle. Dies ist aus den Plänen klar ersichtlich. Die Lauben liegen unter dem leicht geneigten Hauptdach. Die Ausführungen des Beschwerdeführers gehen damit ins Leere. Inwiefern das gerügte Fenster den Vorgaben von Art. 2.7 Abs. 8 BZO nicht entspricht, erschliesst sich ebenfalls nicht. Eine Rechtsverletzung durch die Vorinstanzen ist damit nicht ersichtlich.

E. 6.6.4

Betreffend Abgrabungen hat die Vorinstanz festgehalten, dass gemäss § 293 Abs. 4 PBG Gemeinden die Freilegung von Untergeschossen sowie Abgrabungen näher regeln können. Diese Vorschriften gingen § 293 PBG, soweit sie davon abweichen würden, vor. In Übereinstimmung mit den vorinstanzlichen Ausführungen ist vorliegend festzustellen, dass die Gemeinde Stadel von dieser Kompetenz mit Art. 2.8 Abs. 1 und Art. 9.7 BZO Gebrauch gemacht hat. Art. 2.8 Abs. 1 BZO sieht vor, dass der gewachsene Boden bis höchstens 0,5 m abgegraben oder aufgeschüttet werden dürfe. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen. Haus- und Kellerzugänge sind nicht erwähnt. Art. 9.7 BZO hält fest, dass das gewachsene Terrain ausser in der Kernzone K in allen übrigen Bauzonen um höchstens 1 m abgegraben werden darf und von dieser Beschränkung Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen ausgenommen sind.

E. 6.6.5

In der Folge hat sich die Vorinstanz mit der Frage befasst, ob mit der Nichterwähnung der Haus- und Kellerzugänge in Art. 2.8 Abs. 1 BZO eine Gesetzeslücke oder ein qualifiziertes Schweigen vorliege. Eine Lücke im Gesetz besteht gemäss Rechtsprechung und Lehre, wenn sich eine Regelung als unvollständig erweist, weil sie jede Antwort auf die sich stellende Rechtsfrage schuldig bleibt. Hat der Gesetzgeber eine Rechtsfrage nicht übersehen, sondern stillschweigend ■ im negativen Sinn ■ mitentschieden (qualifiziertes

Schweigen), bleibt kein Raum für richterliche Lückenfüllung. Eine Gesetzeslücke, die vom Gericht zu füllen ist, liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts dann vor, wenn der Gesetzgeber etwas zu regeln unterlassen hat, was er hätte regeln sollen, und dem Gesetz diesbezüglich weder nach seinem Wortlaut noch nach dem durch Auslegung zu ermittelnden Inhalt eine Vorschrift entnommen werden kann (BGE 139 II 404 E. 4.2; 138 II 1 E. 4.2; 135 III 385 E. 2.1). Ist ein lückenhaftes Gesetz zu ergänzen, gelten als Massstab die dem Gesetz selbst zugrunde liegenden Zielsetzungen und Werte (vgl. z. B. BGE 129 II 401 E. 2.3). Der Umstand, dass sich eine bestimmte Regelung im Gesetz nicht findet, bedeutet nicht ohne Weiteres, dass eine Lücke im Rechtssinn vorliegt, die zu füllen wäre. Als lückenhaft kann das Gesetz im zu beurteilenden Fall nur gelten, wenn sich ergibt, dass es keine abschliessende Ordnung aufstellt, sondern der Gesetzgeber etwas zu regeln unterlassen hat, was er hätte regeln sollen. Ob dies zutrifft, ist durch Auslegung zu ermitteln, wobei sich eine zu regelnde Lücke nicht nur durch historische Auslegung, sondern auch durch Beizug anderer Auslegungselemente ergeben kann (vgl. z. B. BGE 140 III 206 E. 3.5.3).

E. 6.6.6

Da weiterführende, historische Materialien zu der hier strittigen BZO-Bestimmung nicht ersichtlich sind, hat die Vorinstanz die Auslegung über Sinn und Zweck der BZO-Bestimmungen und anhand von Aussagen des Beschwerdegegners 2 selbst vorgenommen. Dabei kam die Vorinstanz zum Schluss, dass vorliegend in Übereinstimmung mit den Ausführungen des Beschwerdegegners 2 von einem gesetzgeberischen Versehen auszugehen sei. Es erschliesse sich nicht, weshalb in der Kernzone K Ein- und Ausfahrten zu Garagen, nicht aber auch Haus- und Kellerzugänge sowie Gartenausgänge von den Abgrabungsbeschränkungen ausgenommen und damit privilegiert sein sollen. Diese Darlegungen der Vorinstanz sind nachvollziehbar. Der Beschwerdegegner 2 hat konkret dargelegt, dass es seiner gelebten Praxis entspreche, dass die Vorschrift zu Abgrabungen in der Kernzone so ausgelegt werde, dass auch Hauszugänge im Sinne der Erschliessung, analog zu Ein- und Ausfahrten, von der maximalen Abgrabung ausgenommen würden. In sämtlichen übrigen Bauzonen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Gartenausgänge von den Abgrabungsbeschränkungen ausgenommen bzw. privilegiert. In den Kernzonen ist zwar aufgrund der sensiblen Umgebung eine restriktivere Anwendung von Abgrabungsvorschriften angebracht, jedoch macht diese pauschale Regel es dennoch nicht schlüssig, wenn auf der einen Seite in der Kernzone K grosszügige Abgrabungen für Ein- und Ausfahrten zu Garagen zugelassen werden, nicht hingegen für optisch in der Regel weniger ins Gewicht fallende Haus- und Kellerzugänge sowie Gartenzugänge; denn Sinn und Zweck der Abgrabungsvorschrift ist ja gerade die Vermeidung von einem überhohen Erscheinungsbild (vgl. Christian Berz/Antonio Frigerio, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 1490). Hauszugänge wären gerade an Hanglagen in Kernzonen kaum je zu erstellen, wären sie nicht ebenfalls von den Abgrabungsbegrenzungen ausgenommen.

E. 6.6.7

Gemäss der Grundnorm von § 293 Abs. 2 PBG sind von der Beschränkung betreffend Ausgestaltung von Untergeschossen über dem gestalteten Boden Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen ausgenommen. Es ergibt sich somit auch hier, dass die Hauszugänge grundsätzlich mitzuberücksichtigen sind. Erlässt eine BZO gestützt auf § 293 PBG Regeln und erwähnt

die Hauszugänge nicht ausdrücklich, so kann in Übereinstimmung mit den Ausführungen des privaten Beschwerdegegners aufgrund der kantonalen Regelung nicht automatisch von einem qualifizierten Schweigen bezüglich Hauszugängen ausgegangen werden, wie der Beschwerdeführer argumentiert, sondern stellt sich durchaus die Frage nach einem gesetzgeberischen Versehen. Der Beschwerdegegner 2 hat denn gegenüber der Vorinstanz selbst auch anerkannt, dass die Gesetzeslage unvollständig und ergänzungsbedürftig sei, weshalb eine entsprechende Konkretisierung der Abgrabungsvorschrift in der anstehenden BZO-Revision vorgesehen sei. Diese Aussage blieb seitens des Beschwerdeführers unbestritten.

E. 6.6.8

Schliesslich kommt hinzu, dass die Abgrabungen nur an zwei Stellen über 0,5 m betragen, um einen Hauszugang zu erschliessen (nördlicher Gebäudeteil der Westfassade und Ostfassade beim südlichen Gebäudeteil). Diese Abgrabungen dienen einzig dem Zugang zum Bauvorhaben und können in Übereinstimmung mit den vorinstanzlichen Ausführungen somit von den Abgrabungsbeschränkungen ausgenommen werden. An der fraglichen Stelle findet gleichzeitig eine Abstufung des nördlichen Gebäudekörpers statt, wodurch auch kein überhohes Erscheinungsbild ersichtlich ist und Sinn und Zweck von Art. 2.8 Abs. 1 BZO gewahrt werden kann. Die konkreten Abgrabungen führen nicht zu einer unbefriedigenden Terraingestaltung, da sich der gestaffelte Gebäudekörper gut einfügt. Wie die Vorinstanz richtig darlegt, sieht die BZO ebenfalls nicht vor, dass solche von der Beschränkung ausgenommenen Abgrabungen nur gestattet wären, sofern das Mass der Gebäudehöhe ab dem gestalteten Terrain eingehalten bleibt. Schliesslich trifft ebenfalls zu, dass auf die genannten untergeordneten Abgrabungen grundsätzlich auch mittels einer Anpassung verzichtet werden könnte, ohne dass deswegen die Baubewilligung aufgehoben werden müsste.

E. 6.7

Die Vorinstanz hat somit keine Rechtsverletzung begangen, indem sie gestützt auf Sinn und Zweck der strittigen BZO-Bestimmungen und gestützt auf die Aussagen des Beschwerdegegners 2 betreffend gelebte Praxis und Revisionsbedürftigkeit die Zulässigkeit der konkreten Abgrabungen aufgrund einer Gesetzeslücke angenommen hat. Der Rüge des Beschwerdeführers ist somit nicht zu folgen.

E. 7

Insgesamt erweist sich die Beschwerde demnach als unbegründet. Sie ist abzuweisen.

E. 8

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht ihm ausgangsgemäss nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist er zu verpflichten, dem privaten Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.- zu bezahlen.

E. 9

Soweit es sich vorliegend angesichts der vor Baubeginn zu erfüllenden Bedingungen und Auflagen um einen Zwischenentscheid handelt, ist dieser nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) anfechtbar (BGE 149 II 170 E. 1; BGr, 13. November 2020, 1C_590/2019, E. 1.4).

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