

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00540 vom 17. März 2026

ZH Verwaltungsgericht, 2026-03-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_VB.2024.00540

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00540 du 17 mars 2026

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00540 del 17 marzo 2026

Regeste

[Die Bauherrin plant den Neubau von zwei Wohn- und Gewerbehäusern mit Ladenlokal eines Grossverteilers, Gastronomiebetrieb, 20 Wohnungen und einer Unterniveaugarage sowie Aussenparkplätzen.] Qualifikation von Anbauten als Besondere Gebäude nach § 273 PBG. Die als Lagerraum des Ladenlokals vorgesehenen Nebennutzflächen sind von den Hauptbauten genügend abgetrennt und weisen die erforderliche architektonische und bauliche Selbständigkeit auf (E. 4.5). Eine funktionale Selbständigkeit der Anbauten ist nach der Rechtsprechung nicht erforderlich (E. 4.6). Die Bestimmungen der BZO Rorbas zum zustimmungsfreien Näherbau bewegen sich innerhalb der kommunalen Kompetenz nach § 49 Abs. 3 PBG, wonach von den kantonalen Mindestabständen abgewichen und der Grenzbau erleichtert werden kann (E. 5). Eine negative Vorwirkung gestützt auf § 234 PBG kommt der während des Beschwerdeverfahrens zu Handen der öffentlichen Auflage verabschiedeten Revision der kommunalen Nutzungsplanung nicht zu (E. 6.3). Aus der Visualisierung des Bauvorhabens wird ersichtlich, dass die offenen Bögen über den Dachterrassen des Attikageschosses aufgrund ihrer massiven Erscheinungsweise als optisch den Gebäudekubus erweiternde Aufbauten wahrgenommen werden und diese die Drittelsregelung gemäss § 292 PBG nicht einhalten (E. 7.3). Dieser Mangel ist untergeordneter Natur und kann auflagenweise behoben werden (E. 7.5). Das Bauvorhaben erfüllt die Gestaltungsanforderungen nach § 238 Abs. 2 PBG und nimmt genügend Rücksicht auf das benachbarte Inventarobjekt. Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 5.1

und 5.2 aus VB.2024.00552 ebenfalls insgesamt zur Hälfte zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin eine reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 5.2

Der gesetzliche Grenzabstand von § 270 Abs. 1 PBG gilt auch für Besondere Gebäude, sofern nicht in der Bau- und Zonenordnung davon abweichende Vorschriften enthalten sind (VGr, 14. Juli 2004, VB.2004.00151, E. 2.1). Nach § 49 Abs. 3 PBG kann in der Bau- und Zonenordnung für Besondere Gebäude von den kantonalen Mindestabständen abgewichen und der Grenzbau erleichtert werden. Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass § 49 Abs. 3 PBG den Gemeinden gestattet, auch vom gesetzlichen Grenzabstand nach § 270 Abs. 1 PBG abzuweichen. Eine nachbarliche Zustimmung ist in diesem Fall nicht notwendig. Die Gemeinde Rorbas hat für den hier infrage stehenden Grenzabstand von ihrer Kompetenz nach § 49 Abs. 3 PBG Gebrauch gemacht und für Besondere Gebäude im Sinne des Planungs- und Baugesetzes eine Reduktion des Grundabstands ohne schriftliche

Zustimmung des Nachbarn auf maximal einen Drittel der Länge der gemeinsamen Grenze bis auf 1,75 m gestattet (Ziff. 3.1.1 BZO). Die Bestimmung in Ziff. 3.1.1 BZO ist im erlaubten Regelungsbereich der Gemeinde und daher rechtsbeständig und nicht zu beanstanden. Den Beschwerdeführenden kann sodann nicht gefolgt werden, dass § 49 Abs. 3 PBG nur so verstanden werden könne, dass eine analoge Regelung für den Gebäudeabstand nur mit nachbarlicher Zustimmung ermöglicht werden könne. Gestützt auf § 49 Abs. 3 PBG kann die Gemeinde auch den Gebäudeabstand abweichend von § 273 PBG festlegen und eine Unterschreitung ohne nachbarliche Zustimmung gestatten. Im Übrigen ist im vorliegenden Fall der gesetzliche Gebäudeabstand für Besondere Gebäude von 3,5 m nach § 273 PBG auch bei einem Grundabstand von 1,75 m, wie in Ziff. 3.1.1 BZO vorgesehen, gewahrt.

E. 5.3

Soweit die Beschwerdeführenden eine akzessorische Überprüfung der Vorschriften über eine separate Baumassenziffer für Besondere Gebäude in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.0 von Rorbas anstrengen, sind die Voraussetzungen nicht erfüllt.

E. 5.3.1

Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich (Art. 21 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [RPG]). Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Abs. 2). Nutzungspläne sind grundsätzlich im Anschluss an deren Erlass anzufechten. Eine spätere akzessorische Überprüfung in Zusammenhang mit der Erteilung einer Baubewilligung ist nur in Ausnahmesituationen zugelassen (vgl. grundlegend BGE 106 Ia 310 E. 3; 135 II 209 E. 5.1 mit Hinweisen; VGr, 14. März 2024, VB.2023.00117, E. 6.2; 28. April 2022, VB.2020.00722, E. 4.2).

E. 5.3.2

Vorab kann diesbezüglich auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Es ist vorliegend nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht ansatzweise dargetan, inwiefern eine solche, von der Rechtsprechung vorausgesetzte Ausnahmesituation gegeben sein sollte. Ihr Vorbringen, dass sie die Nutzungsplanungsrevision 2016 nicht widerspruchlos hingenommen hätten, wenn ihnen die Tragweite bewusst gewesen wäre, überzeugt nicht. Von Anpassungen der Nutzungsplanung sind, von wenigen Ausnahmen abgesehen, stets baurechtliche Laien betroffen. Auch von solchen Laien darf erwartet werden, dass sie sich über Änderungen in der Nutzungsplanung informieren und sich die Auswirkungen auf ihre eigenen Grundstücke vergegenwärtigen. Ohnehin ist nicht ersichtlich, inwiefern die angeführte Bestimmung übergeordnetem Recht widersprechen und deshalb vorliegend nicht anwendbar sein sollte.

E. 6.1

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Vorinstanz sei nicht auf ihr Vorbringen eingegangen, wonach die ab 1. März 2025 gültige harmonisierte BZO für das angefochtene Bauprojekt eine Reduktion von rund 800 m bei den Anbauten bedeuten würde. Sie beantragen eine Anwendung von § 234 PBG. Vor Baurekursgericht machten die Beschwerdeführenden

E. 6.2

Die Gemeinde Rorbas hat mit Beschluss vom 17. September 2025 die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (revBZO) sowie die Revision der kommunalen Richtplanung zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet. Die BZO vom 23. November 2016 ist weiterhin in Kraft. Die revidierte Bau- und Zonenordnung ist damit während des Beschwerdeverfahrens zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet worden und nicht per 1. März 2025 in Kraft gesetzt worden, wie dies die Beschwerdeführenden nunmehr beschwerdeweise geltend machen.

E. 6.3

Ändert sich die Rechtslage während eines baurechtlichen Rechtsmittelverfahrens, so ist bei planungsrechtlichen Festlegungen ■ vorbehältlich einer anderslautenden intertemporalrechtlichen Regelung ■ grundsätzlich auf das Recht abzustellen, welches zur Zeit des vor der Rechtsänderung ergangenen Entscheids galt (vgl. VGr, 13. April 2022, VB.2021.00403, E. 3.3.1, mit Hinweisen). Das Verwaltungsgericht wendet jedoch in derartigen Fällen § 234 PBG als intertemporale Regelung an und wägt das private Interesse an der Verwirklichung des Bauvorhabens und das öffentliche Interesse daran, zwecks wirksamer Planung neue Umstände und bessere Erkenntnisse möglichst bald und umfassend zur Geltung zu bringen, gegeneinander ab (VGr, 13. Juli 2023, VB.2022.00514, E. 6.2; 13. April 2022, VB.2021.00403, E. 3.3.2, mit Hinweisen).

E. 6.3.1

Im Rekursverfahren beantragten die heutigen Beschwerdeführenden

E. 6.3.2

Soweit sich die Beschwerdeführenden mit ihrem Begehren auf die verwaltungsgerichtliche Praxis zu § 234 PBG berufen, ist darauf hinzuweisen, dass diese auf Fälle ausgerichtet ist, in denen die Planänderung noch während des Rekursverfahrens zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet wurde (vgl. Markus Lanter/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 924). Dies ist vorliegend nicht der Fall, weshalb die Beschwerdeführenden mit ihrem Begehren auf die Anwendung von § 234 PBG nicht durchdringen.

E. 6.3.3

Insoweit Änderungen, die während des Beschwerdeverfahrens eingetreten sind, überhaupt beachtlich sein könnten, stünde vorliegend das Fehlen eines überwiegenden öffentlichen Interesses einer negativen Vorwirkung ohnehin entgegen. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung bezweckt die Harmonisierung der Baubegriffe, die Regelung des Mehrwertausgleichs und die Überprüfung der Naturgefahrenkarte (Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV], S. 5). In den Hinweisen zur geplanten Anpassung von Ziff. 2.3.1.1 BZO in Art. 17 Abs. 1 revBZO ist aufgeführt, dass lediglich "Anpassungen aufgrund neuer kantonaler Baubegriffe und Messweisen (IVHB)" erfolgen. Die Baumassenziffer wird unverändert bei 0,5 m/m belassen, einzig der Begriff der Besonderen Gebäude wird durch "Kleinbauten und Anbauten" ersetzt. Darin sind keine planerischen Absichten erkennbar, die im Sinne von § 234 PBG vor einer negativen Präjudizierung zu schützen wären. Die vorliegend beträchtlichen Auswirkungen auf die realisierbare Baumasse gehen damit primär auf eine veränderte Legaldefinition zurück. Damit fehlte es auch an einem gewichtigen öffentlichen Interesse, das die gewichtigen privaten Interessen der Beschwerdegegnerin 1 an der Verwirklichung ihres Bauprojekts zu überwiegen vermöchte.

E. 6.4

Die Beschwerde ist auch in dieser Hinsicht unbegründet.

E. 7.1

Weiter rügen die Beschwerdeführenden, das Attikageschoss des grösseren Hauptgebäudes durchstosse auch auf der Südseite das Dachprofil. Die offenen Bögen auf den Dachterrassen sollten in massiver Konstruktion ausgeführt werden und führten zu einer optischen Aufblähung des Gebäudekörpers. Damit werde die Drittelsregel nach § 292 lit. b PBG verletzt.

E. 7.2

§ 292 lit. b PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung hält in Bezug auf die Zulässigkeit von Dachaufbauten auf Flachdächern Folgendes fest: Wo nichts anderes bestimmt ist, dürfen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen, das heisst jene Profillinie, die unter 45° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche (des obersten Vollgeschosses) und der dazugehörigen Fassade ansetzt (§ 281 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 292 PBG; VGr, 16. April 2025, VB.2024.00038/VB.2024.00066, E. 10.2 mit weiteren Hinweisen). Unter Dachaufbauten gemäss § 292 PBG sind Bauteile zu verstehen, die wie Lukarnen oder Ähnliches oberhalb der Dachhaut in Erscheinung treten beziehungsweise die Dachfläche nach aussen durchstossen (VGr, 14. Januar 2021, VB.2020.00613, E. 4.2; 28. März 2019, VB.2018.00367, E. 5.2 mit Hinweisen). § 292 PBG ist bauästhetisch motiviert und soll gewährleisten, dass Dachgeschosse noch als solche erkennbar sind und nicht den Eindruck von Vollgeschossen vermitteln. Dach und Dachaufbauten sollen in einem abgerundeten harmonischen Bild als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheinen. Insbesondere sollen überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Aufbauten verhindert werden (VGr, 31. August 2017, VB.2017.00337, E. 2.2; 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.1). Nach der Praxis gehören zu den Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG nicht nur die "reinen" Baukörper, sondern jeder Gebäudeteil, der zu einer optischen Aufblähung des Gebäudekörpers führt, also zum Beispiel auch Vordächer (sofern sie mehr als üblich auskragen), Brüstungen und andere massive Bauteile (VGr, 14. Januar 2021, VB.2020.00613, E. 4.4 mit Hinweisen). Nach der Rechtsprechung sind Pergolen grundsätzlich an das Drittel von Dachaufbauten anzurechnen. Dies gilt jedenfalls für solche Pergolen, die etwa in Form von massiven Holz- oder Betonkonstruktionen (auch wenn sie nicht bewachsen sind) optisch als den Gebäudekubus erweiternde Aufbauten wahrgenommen werden. Keine Dachaufbauten oder Bestandteile derselben sind gemäss der vorinstanzlichen Rechtsprechung höchstens solche Pergolen, welche als filigrane Holz- oder Stahlkonstruktionen gar nicht als Teil des Gebäudekubus wahrgenommen werden beziehungsweise die Masse desselben optisch nicht vergrössern (VGr, 10. November 2022, VB.2022.00284, E. 5.2; 14. Januar 2021, VB.2020.00613, E. 4.4; Christian Berz/Antonio Frigerio, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 1467 f.).

E. 7.3

Die beanstandeten offenen Bögen über den Dachterrassen des Attikageschosses sind als blaue Flächen in der Darstellung der Süd-West-Fassade und in der Visualisierung der

Bauherrin dargestellt. Daraus geht hervor, dass es sich bei den Bögen um massiv gehaltene Rahmen für die Stoffmarkisen handelt. Insbesondere in ihrer optischen Wirkung gehen sie deutlich über eine filigrane Pergolakonstruktion hinaus. Die Bögen werden zufolge ihrer massiven Erscheinungsweise klar als optisch den Gebäudekubus erweiternde Aufbauten wahrgenommen. Sie befinden sich auf gleicher Höhe wie das Dach des Attikageschosses und ragen weit bis zur Fassadenebene vor. In der Ansicht von der Strasse wird das Attikageschoss zur Traufseite hin dadurch als zusätzliches Geschoss gelesen und der Gebäudekörper optisch aufgebläht. Die Drittelsregelung nach § 292 lit. b PBG wird nicht eingehalten.

E. 7.4

Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden. Dieses Vorgehen ist Ausfluss des verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzips, welches verlangt, dass staatliche Massnahmen zwecktauglich und notwendig sein müssen, wobei Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 BV). Das Interesse der Bauherrschaft am Fortbestand der Baubewilligung ist grundsätzlich als gewichtig einzustufen. Solange die Mängel untergeordneter Natur sind und ohne besondere Schwierigkeiten durch ausreichend konkrete Nebenbestimmungen behoben werden können, steht der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung nicht infrage. Ziehen die Mängel aber wesentliche Projektänderungen nach sich, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 14. August 2025, VB.2024.00329, E. 5.2; 27. März 2024, VB.2023.00295, E. 7.2; 11. Mai 2023, VB.2022.00643, E. 5.1.1; 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 5.1; 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Laura Diener/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 513 ff.). Beim Entscheid darüber, ob ein mangelhaftes Projekt mit einer Nebenbestimmung bewilligungsfähig bleibt, ist in erster Linie Art und Ausmass des Mangels massgebend. Dabei muss das Gewicht des Mangels am Umfang des Gesamtprojekts gemessen werden (VGr, 8. Mai 2025, VB.2024.00037/VB.2024.00047, E. 7.4.1; 27. März 2024, VB.2023.00295, E. 7.2 mit Hinweisen). Nicht "ohne besondere Schwierigkeiten" behoben werden können gewichtige baurechtliche Mängel wie beispielsweise die gebotene Verlegung der Einfahrtsrampe einer Unterniveaugarage oder die Korrektur massiv übermässiger Abgrabungen (VGr, 5. Mai 2022, VB.2021.00432, E. 8).

E. 7.5

Vorliegend kann der Mangel des Projekts ohne Weiteres auflagenweise behoben werden. Die offenen Bögen dienen vorab der Aufnahme und Führung der Stoffmarkisen. Eine Anpassung ist daher ohne wesentliche Projektänderung möglich. Insofern ist die Auflage der Vorinstanz in Dispositivziffer II des angefochtenen Entscheids, wonach der Baubehörde vor Baubeginn korrigierte Pläne zur Bewilligung einzureichen seien, mit welchen die Einhaltung des nach § 292 PBG zulässigen Drittels mittels Verzichts auf das fassadenbündige Zimmer in der nordöstlichen Gebäudeecke des östlichen Gebäudes ausgewiesen werde, dahingehend zu ergänzen, dass mit den korrigierten Plänen auch die Einhaltung des nach § 292 PBG zulässigen Drittels für die offenen Bögen über den Dachterrassen des Attikageschosses des östlichen Gebäudes an der Süd-West-Fassade auszuweisen ist.

E. 8.1

Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden eine ungenügende Einordnung des Bauvorhabens, insbesondere mit Blick auf das zu berücksichtigende inventarisierte Bauernhaus an der M-Strasse 03.

E. 8.2

Gemäss § 238 Abs. 2 PBG ist bei der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Sie sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass nicht nur eine befriedigende, sondern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. 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 Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 8.1 mit weiteren Hinweisen). Aufgrund der offenen Formulierung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00059, E. 5.2). Das Baurekursgericht darf nicht bereits von der kommunalen Anwendung von § 238 PBG abweichen, wenn es unter Beachtung der Argumente der Baubehörde seine abweichende gestalterische Einschätzung begründet. Vielmehr darf es 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. Da die kommunale Behörde ihr Ermessen pflichtgemäss ausüben muss, hat sie dabei vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten (BGE 145 I 52, E. 3.6). Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz lediglich über eine Rechtskontrolle; 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). Insofern kann das Verwaltungsgericht den Entscheid der Vorinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat (zum Ganzen: VGr, 16. Mai 2024, VB.2023.00498, E. 8.1).

E. 8.3

Das Baurekursgericht erachtete die Würdigung der Baubehörde, welche die Gestaltungs- und Einordnungsanforderungen als erfüllt beurteilte, als nachvollziehbar und schützte sie. Zur Begründung führte es zusammengefasst aus, durch die Trennung der beiden Hauptgebäude und deren identische Architektursprache entstehe ein Ensemble, welches auch durch seine Abstufungen in der Höhe und die unterschiedliche Materialisierung mit den Anbauten nicht massiv in Erscheinung trete und sich in die heterogene, stark von der M-Strasse geprägte Umgebung einordne. Das Bauprojekt sprengte in seinem Volumen die bauliche Umgebung nicht. Auf dem grossen Baugrundstück ordneten sich die Gebäude in der heterogenen, von einer Mischung aus Gewerbe- und Wohnbauten geprägten Umgebung

auch aufgrund ihrer Architektur und Höhe ohne Weiteres ein, ohne dass die bauliche Struktur und Umgebung gesprengt werde. Ein Verzicht auf die Realisierung des auf einem Grundstück zulässigen Volumens könne nur in Ausnahmefällen verlangt werden, nämlich dann, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass sei, was auf das vorliegend zu beurteilende Bauprojekt allerdings nicht zutreffe

E. 8.4

Die Beschwerdeführenden bemängeln am vorinstanzlichen Entscheid, dass dem Bauvorhaben eine gute bauliche Einordnung in die bestehende bauliche und landschaftliche Umgebung attestiert werde. Nach § 238 Abs. 2 PBG sei auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Die Bebauungsstruktur entlang der M-Strasse sei von ein- bis zweigeschossigen Bauernhäusern geprägt. Die geplanten Flachdachbauten wichen mit ihren Attikageschossen nicht nur aufgrund ihrer Grösse und ihres Volumens, sondern vor allem hinsichtlich der Fassadengestaltung stark von den angrenzenden Häusern ab. Die bis fast an die Grundstücksgrenzen reichende Überbauung mit den vollständig versiegelten Aussenräumen passe nicht in die Bebauungsstruktur entlang der M-Strasse. Das grössere Hauptgebäude mit der zweigeschossigen Vollverglasung, den ausserhalb angehängten Treppenaufgängen und der Rampe zur Tiefgarage nehme keinerlei Rücksicht auf das unmittelbar angrenzende, inventarisierte Bauernhaus an der M-Strasse 03. Die Zurückversetzung der geplanten Neubauten ändere daran nichts. Das massive Bauvolumen der geplanten Neubauten und deren auffällige architektonische Gestaltung und Materialisierung würde stören. Von einer guten Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG könne keine Rede sein.

E. 8.5

Wie die Vorinstanz zutreffend festhält, kann das Bauprojekt mit der Separierung der Hauptgebäude eine Massierung der Volumen vermeiden. Durch gemeinsame Gestaltungselemente und eine einheitliche Formensprache der beiden Hauptbauten entsteht ein Ensemble, das sich in die Umgebung einfügt. Das Bauvorhaben ist von der M-Strasse zurückversetzt und tritt auch deshalb weniger dominant in Erscheinung. Zum Inventarobjekt an der M-Strasse 03 hin ist das Gebäude in der Höhe abgestuft, der Besondere Gebäudeteil von der Grundstücksgrenze zusätzlich abgerückt sowie durch eine andere Materialisierung von der Hauptbaute abgehoben. Das Inventarobjekt wird dadurch nicht von den Volumen des Neubauprojekts bedrängt und ist deshalb vom Strassenraum besser wahrnehmbar. Gegenüber der weiteren, heterogenen Bebauung in der Umgebung entlang der M-Strasse ist das Bauvorhaben auch in seinem Volumen noch verträglich und entspricht der gemischten Bautypologie einer Wohn- und Gewerbezone. Der vorinstanzliche Schluss, dass das Bauprojekt die Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung erfüllt, ist nachvollziehbar. Es ist jedenfalls nicht rechtsverletzend, wenn die Vorinstanz dem Vorhaben eine gute Gestaltung attestiert. Die Beschwerden sind diesbezüglich unbegründet.

E. 9.1

Zusammengefasst sind die Beschwerden teilweise gutzuheissen. Die private Beschwerdegegnerin hat vor Baubeginn dem Gemeinderat Rorbas im Sinne der Erwägungen Pläne einzureichen und bewilligen zu lassen, aus denen hervorgeht, dass die Drittelsregelung nach § 292 PBG (auch) auf beiden Traufseiten des östlichen Hauptgebäudes eingehalten wird. Im Übrigen sind die Beschwerden abzuweisen. Zur

Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des Rekursverfahrens ist die Sache an das Baurekursgericht zurückzuweisen.

E. 9.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden 1■4 aus VB.2024.00540 unter solidarischer Haftung insgesamt zu einem Drittel und den Beschwerdeführenden 5.1 und 5.2 aus VB.2024.00552 unter solidarischer Haftung insgesamt zu einem Drittel, der Beschwerdegegnerin 1 und dem Beschwerdegegner 2 je zu einem Sechstel aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Mangels überwiegenden Obsiegens der Beschwerdeführenden ist keine Parteientschädigung geschuldet (§ 17 Abs. 3 VRG). Die private Beschwerdegegnerin beantragte ebenfalls eine Parteientschädigung. Ausgangsgemäss sind die Beschwerdeführenden 1■4 aus VB.2024.00540 insgesamt zur Hälfte und die Beschwerdeführenden

E. 10

Soweit der vorliegende Entscheid angesichts der Art und des Umfangs der mit der Baubewilligung verbundenen Nebenbestimmungen einen Zwischenentscheid darstellt, kann dieser nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) selbständig beim Bundesgericht angefochten werden (vgl. dazu BGr, 8. September 2021, 1C_644/2020, E. 1.3; VGr, 12. Januar 2023, VB.2022.00247, E. 9).

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