

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00157 vom 23. Juni 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-06-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2002.00157

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00157 du 23 juin 2003

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00157 del 23 giugno 2003

Regeste

Baubewilligung | Abbruch bestehender Gebäude und Neubau in Kern- und Ortsbildschutzzone: Wenn der Umgebungsplan über Fragen, die für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens von grundsätzlicher Bedeutung sind Aufschluss zu geben hat, muss er zusammen mit der Baubewilligung beurteilt werden; andernfalls ist der Sachverhalt ungenügend abgeklärt (E. 1c). Ist der Nachbar aufgrund der Nähe zur Baute mehr betroffen als irgendwelche Dritte, so steht ihm jede Rüge zu, welche die Aufhebung der Baubewilligung bewirken kann (E. 2). Ablehnung der Unterschutzstellung durch die Gemeinde ist nicht rechtsverletzend (E. 3). Mangelhafte Fassadengestaltung, Balkone bzw. Laube sowie mangelnde Zurückhaltung bei den Sonnenkollektoren und Unzulässigkeit der Einfahrt in die Tiefgarage (E. 4). Von den Zufahrts-Normalien kann bei besonderen Verhältnissen abgewichen werden. Unverzichtbar ist hingegen ein ausreichender Kehrplatz (E. 5). Gutheissung und Aufhebung der Bewilligung.

Erwägungen

E. 1

a) In prozessualer Hinsicht beantragen die Beschwerdeführer neben einem Augenschein, welchem Antrag stattgegeben worden ist, die Durchführung eines zweiten Schrittenwechsels. Ein solcher ist nicht notwendig. Die Parteien hatten anlässlich der Schlussverhandlung am 18. März 2003 Gelegenheit, zum Ergebnis der Beweisverhandlung Stellung zu nehmen; ebenso konnten sie sich zu der in der Folge vorgenommenen Aktenergänzung äussern. Neue, nicht vorherzusehende rechtliche Ausführungen sind in den Beschwerdeantworten nicht vorgetragen worden. b) Der Zürcher Heimatschutz möchte ein Gutachten der Kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission beigezogen haben, ohne jedoch zu sagen, inwiefern der Sachverhalt weiterer Klärung bedarf. Der Antrag ist schon deshalb unbegründet. Beim streitbetreffenen Gebäude handelt es sich jedenfalls nicht um ein Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung und ist deshalb der Beizug eines solchen Gutachtens gemäss § 216 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nicht vorgeschrieben. Im Übrigen ist festzuhalten, dass der Zürcher Heimatschutz anlässlich des Augenscheins ausdrücklich erklärt hat, keine Unterschutzstellung der streitbetreffenen Gebäude zu beantragen (Prot. S. 5). c) Der Zürcher Heimatschutz beantragt sodann, die "Leitpläne der Material- und Farbwahl sowie der Umgebungsgestaltung" seien jetzt schon vorzulegen. Dieser Antrag erweist sich bezüglich des Umgebungsplans als begründet, da die Baubewilligung insofern auf einem unzureichend abgeklärten Sachverhalt beruht. Das gilt sowohl bezüglich der sich im Zusammenhang mit der Gestaltung der Einfahrt in die Tiefgarage stellenden Frage der Umgebungsgestaltung bzw. der Anlage von (weiteren) Abstellplätzen (vgl. nachfolgend Erw.

4c) als auch in Bezug auf die Wendemöglichkeit für die rückwärtige Zulieferung (vgl. nachfolgend Erw. 5). Zwar ist es zulässig, Fragen der Materialwahl und der Detailgestaltung des Gebäudes sowie die Detaillierung des Umgebungsplans einem späteren Verfahrensabschnitt vorzubehalten, wie dies in Dispositiv E.1a und E.2 der Baubewilligung vom 20. Juli 2000 angeordnet worden ist (RB 1989 Nr. 83 = BEZ 1989 Nr. 14; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 465). Das gilt jedoch nicht, wenn der Umgebungsplan Aufschluss zu geben hat über Fragen, die für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens von grundsätzlicher Bedeutung sind, wie hier die Umgebungsgestaltung im schutzwürdigen Ortsbild sowie die verkehrssichere Gestaltung der Zufahrt. Insoweit beruht die Baubewilligung auf unvollständigen Planunterlagen und erweist sich der Sachverhalt als unzureichend geklärt.

E. 2

Die Baurekurskommission hat zwar grundsätzlich die Rekurslegitimation des Nachbarn B anerkannt, ist jedoch gemäss ihren Erwägungen (nicht aber im Dispositiv) auf seinen Rekurs insofern nicht eingetreten, als er die Schutzwürdigkeit der abzubrechenden Liegenschaften K-strasse geltend machte. Die diesem Nichteintreten zugrunde liegende Rechtsauffassung ist verfehlt: Ist wie hier der Nachbar aufgrund der räumlichen Nähe durch die Bewilligung einer Baute mehr betroffen als irgendwelche Dritte, so steht ihm jede Rüge zu, welche die angestrebte Entlastung, das heisst die Aufhebung der Baubewilligung, bewirken kann (RB 1980 Nr. 7, 1987 Nr. 3). Dazu gehört auch der Einwand, der Neubau könne nicht bewilligt werden, weil einer solchen Bewilligung die Schutzwürdigkeit des Altbaus im Wege stehe (VB.2002.00172, 2. September 2002, veröffentlicht auf www.vgrzh.ch) . Trotz des teilweisen Nichteintretens hat die Baurekurskommission, weil die nämlichen Rügen auch von der Mitrekurrentin vorgebracht wurden, die Frage der Schutzwürdigkeit der beiden Liegenschaften geprüft. Eine Rückweisung ist deshalb nicht notwendig.

E. 3

Zur Begründung seines Antrags auf Aufhebung der Abbruchbewilligung und der Baubewilligung für den Neubau bringt der beschwerdeführende Nachbar in erster Linie vor, bei der zum Abbruch vorgesehenen Liegenschaft K-strasse handle es sich um ein Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG, und zwar in erster Linie auf Grund des Situationswerts in dem der Kernzone zugewiesenen geschützten Dorfkern von X, in zweiter Linie wegen des Eigenwertes des Wohnhauses K-strasse, dessen aus den 1880er-Jahren stammende Bausubstanz samt Wand- und Deckentäfelungen, Türen, Sprossenfenstern und Stubenbuffet noch gut erhalten sei. a) Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG sind Schutzobjekte unter anderem Ortskerne, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. Bei der Anwendung dieser Bestimmung hat die verfügende Behörde zunächst die darin enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe auszulegen und obliegt ihr als Teil der Sachverhaltsermittlung die Klärung der denkmalpflegerischen Bedeutung des in Frage stehenden Objekts. Insofern kann und soll sie nötigenfalls Expertisen oder Stellungnahmen von Fachgremien einholen, wie dies hier die erstinstanzlich verfügende Behörde mit dem Beizug des baugeschichtlichen Gutachtens vom Mai 1998 getan hat. Anschliessend hat die Behörde zu prüfen, ob die denkmalpflegerische Bedeutung das Objekt zum "wichtigen Zeugen" oder zu einem

wesentlich prägenden Teil einer Siedlung oder Landschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG macht; das Ergebnis der Sachverhaltsfeststellung – und mithin auch die Stellungnahmen von Fachleuten und -gremien – würdigen die rechtsanwendenden Behörden frei (§ 7 Abs. 4 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Eine Unterschutzstellung setzt voraus, dass die rechtsanwendende Behörde auf Grund der denkmalpflegerischen Bedeutung des betreffenden Objekts zur Überzeugung gelangt, bei diesem handle es sich um einen "wichtigen Zeugen". Dazu bedarf es der Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs. Dabei geht es zwar um die Beurteilung einer Rechtsfrage (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. A., Zürich/Basel/Genf 2002, Rz. 448), die gemäss § 50 Abs. 1 VRG der Überprüfung durch das Verwaltungsgericht zugänglich ist. Jedoch ist zu beachten, dass der für die Unterschutzstellung zuständigen Verwaltungsbehörde bei der Beurteilung der Frage, ob die wichtige Zeugeneigenschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG gegeben sei, eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung zukommt (vgl. BGE 115 Ib 131 E. 3), deren Handhabung die Rechtsmittelinstanzen nicht frei überprüfen können (RB 1982 Nr. 37). Das Verwaltungsgericht mit seiner gemäss § 50 VRG von vornherein eingeschränkten Überprüfungsbefugnis hat deshalb namentlich zu prüfen, ob die für die Unterschutzstellung zuständige Verwaltungsbehörde alle wesentlichen Gesichtspunkte vollständig und gewissenhaft untersucht und gewürdigt hat (vgl. BGE 115 Ib 131 E. 3). Ob im Zusammenhang mit einem durch Kernzonenbestimmungen geschützten Ortsbild für ein einzelnes Gebäude Schutzmassnahmen zu treffen sind, die über die Kernzonenbestimmungen hinausgehen, hängt nicht nur von der besonderen Stellung und Lage der Baute im Ortsbild ab; die Baute muss auch von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitragen (RB 1997 Nr. 73). Bei Siedlungen, die ihrerseits den Anforderungen an ein Schutzobjekt genügen, können gestützt auf § 203 Abs. 1 lit. c PBG auch einzelne Teile in den Schutzbereich einbezogen werden, wenn diese zwar selber nicht geradezu den Wert eines Schutzobjekts aufweisen, aber die schutzwürdige Siedlung wesentlich mitprägen (BGr, 6. Mai 1998, 1P.637/1997; vgl. auch RB 1990 Nr. 71) bzw. entscheidend zu deren Schutzwürdigkeit beitragen. Gefragt wird in solchen Fällen nach dem Eigenwert sowie nach dem Stellen- oder Situationswert der Objekte, wobei sich die Schutzwürdigkeit auch aus dem Zusammenspiel beider Komponenten ergeben kann (vgl. RB 1997 Nr. 73). b) Im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben hat die Denkmalpflege der Stadt Winterthur im Frühjahr 1998 ein baugeschichtliches Gutachten erstellen lassen, welches zusammenfassend zum Schluss kommt, das Doppelwohnhaus K-strasse präge mit seiner Gestaltung, seiner geschlossenen Dachlage und seinem Umgelände wesentlich die Ortscharakteristik des X-er Oberdorfs, das dank seiner erhaltenen Siedlungsstruktur und der Gärten zu den besterhaltenen bäuerlich/dörflichen Winterthurer Ortskerne gehöre und einen besonders hohen Wohnwert aufweise; das Wohnhaus K-strasse weise zudem einen besonderen Eigenwert auf, indem es insgesamt weitgehend (mit Wand- und Deckentäfelungen, Türen, Sprossenfenstern und Stubenbuffet) aus den 1880er-Jahren original, zeittypisch und gut erhalten sei und in jener Zeit, als Wirtshaus zur Eintracht gedient habe. Die Akten und der eigene Augenschein des Verwaltungsgerichts bestätigen diese Feststellungen, von denen auch die Baurekurskommission ausgegangen ist. c) Die Beschwerdeführenden erneuern ihren bereits im Rekursverfahren erhobenen Einwand, die örtliche Baubehörde habe sich bei der Erteilung der Abbruchbewilligung mit der Frage der

Schutzwürdigkeit und dem Gutachten der Denkmalpflege nicht hinreichend auseinander gesetzt. aa) Die Vorinstanz hat die Frage aufgeworfen, ob die örtliche Baubehörde überhaupt verpflichtet sei, die Schutzwürdigkeit eines Gebäudes zu prüfen, wenn es nicht ins Inventar der schutzwürdigen Objekte aufgenommen worden sei. Diese Frage, die aufgrund von § 7 Abs. 1 VRG zu beurteilen ist (vgl. zum Umfang der Sachverhaltsermittlung Alfred Kölz/Jürg Bosshart/ Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2.A., Zürich 1999, § 7 Rz. 7 f.), ist jedenfalls hier zu bejahen, wo das Gebäude innerhalb eines schützenswerten Ortsbilds liegt und überdies Art. 4 BZO in Kernzonen ausdrücklich verlangt, dass historisch wertvolle Bausubstanz erhalten werden soll, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Ungeachtet des fehlenden Inventareintrags war bei dieser Ausgangslage die Behörde verpflichtet, die Schutzwürdigkeit des Gebäudes als Teil des massgeblichen Sachverhalts vor der Erteilung der Abbruchbewilligung abzuklären. bb) In der angefochtenen Baubewilligung vom 20. Juli 2000 wird unter den Überschriften "Einordnung und Gestaltung/Natur- und Heimatschutz" bzw. "Ortsbildschutz, Denkmalschutz" die Bedeutung des geschützten Ortsbilds von X und die Bedeutung der streitbetreffenen Gebäude im baulichen Kontext der K-strasse eingehend gewürdigt. Bezüglich des streitbetreffenen Gebäudes K-strasse wird festgehalten, es präge mit seiner charakteristischen Riegelfassade und dem noch immer ablesbaren Ökonomieteil die K-strasse an dieser äusserst wichtigen Situation (Platz mit Brunnen sowie die unmittelbare Nähe des Schutzobjektes K-strasse); den sich daraus ergebenden erhöhten Anforderungen sei daher bei der Gestaltung des Neubaus besonders Rechnung zu tragen. Diese Erwägungen stellen keine ausreichende Begründung für den Verzicht auf die vollständig oder teilweise Unterschutzstellung des Gebäudes dar; insbesondere enthalten sie keinerlei Hinweis auf die gemäss Art. 4 BZO in Kernzonen ausdrücklich verlangte Abwägung zwischen Erhaltungsinteresse und der Frage der technischen Machbarkeit und wirtschaftlichen Zumutbarkeit einer Erhaltung. Auch den vom Bauausschuss im Beschwerdeverfahren nachgereichten Unterlagen (VB.2002.00157) lässt sich nicht entnehmen, dass eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Frage der Schutzwürdigkeit stattgefunden hat. Laut dem Protokoll der Stadtbildkommission, die anlässlich ihrer Sitzung vom 5. Februar 1999 einen Augenschein vorgenommen hatte, blieb zwar die Auffassung unbestritten, dass es sich beim Gebäude um kein Schutzobjekt handle, doch wurden keine Gründe dafür genannt. cc) Solche Gründe wurden erstmals in der Vernehmlassung vom 9. November 2001 an die Baurekurskommission geltend gemacht, wo unter Bezugnahme auf das baugeschichtliche Gutachten ausgeführt wurde, die darin genannten Qualitäten der Altbauten machten diese nicht zu wichtigen Zeugen im Sinn von Art. 203 Abs.1 lit. c PBG; einem allfälligen Erhaltungsinteresse seien die privaten Interessen der Bauherrschaft am Ausbau ihres Gewerbebetriebs gegenüberzustellen. Zudem biete das Neubauprojekt Gewähr dafür, dass die Charakteristik des Strassenzugs erhalten bleibe, weshalb sich die ganze oder teilweise Erhaltung des Altbestands nicht rechtfertige. Auch die Gestaltung der Vorgärten sei nicht von besonderer Qualität und rechtfertige keine Unterschutzstellung. Damit hat der Bauausschuss im Rekursverfahren die gebotene Begründung nachgeschoben. Die Baurekurskommission hat in der Folge zwar keinen zweiten Schriftenwechsel durchgeführt, doch erhielten die Rekurrenten anlässlich des Augenscheins Gelegenheit zur Stellungnahme; insbesondere konnten sie sich auch zum baugeschichtlichen Gutachten äussern (vgl. Prot. BRK S. 4 f.). Der vom Beschwerdeführer gerügte Mangel, die Behörde habe sich mit der Frage der Schutzwürdigkeit ungenügend auseinander gesetzt, wurde somit im

Rekursverfahren geheilt. d) Wie das baugeschichtliche Gutachten zusammenfassend festhält, prägt das Doppelwohnhaus K-strasse mit seiner Gestaltung, seiner geschlossenen Dachlage und seinem Umgelände wesentlich das X-er Oberdorf als einen der besterhaltenen bäuerlich/ dörflichen Winterthurer Ortskerne. Während dem Wohnhaus K-strasse neben diesem Situationswert kein besonderer Eigenwert zugeschrieben wird, birgt das Mehrzweckhaus K-strasse mit dem Wohnteil für eine Familie und Tenne/Scheune mutmasslich Baustrukturen des 18. Jahrhunderts; seine äussere Erscheinung repräsentiert jedoch aussen wie innen eine eingreifende Modernisierung in den 1880er-Jahren, als das Gebäude als Wirtshaus zur Eintracht diente. Aus jener Zeit sind insbesondere Wand- und Deckentäfelungen, Türen, Sprossenfenster und Stubenbuffet erhalten. Wenn die Vorinstanzen aufgrund dieses Gutachtens und nach einem Augenschein zum Schluss gekommen sind, der beachtliche Situationswert und ein gewisser Eigenwert des Gebäudes K-strasse rechtfertigten keine Unterschutzstellung, so kann ihnen keine Rechtsverletzung vorgeworfen werden. Zwar prägt das Doppelwohnhaus K-strasse durch seine Stellung in der die Strasse säumenden Häuserzeile und im Besonderen am Platz um den Brunnen vor der Liegenschaft K-strasse den Ortskern an der K-strasse. Aufgrund des eigenen Augenscheins des Verwaltungsgerichts erweist sich aber die Würdigung der Vorinstanzen, dass aufgrund der äusseren Qualität der streitbetroffenen Liegenschaft ihre Funktion für das Ortsbild auch von einem Ersatzbau wahrgenommen werden könne, zumindest als vertretbar. Die gute Erhaltung des durch die Modernisierung in den 1880er-Jahren geschaffenen Zustands beim Gebäude K-strasse und die Tatsache, dass das Gebäude zeitweise auch als Gaststätte genutzt wurde, machen die Liegenschaft weder für sich allein noch im Zusammenhang mit dem Situationswert zum wichtigen Zeugen im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Anzufügen ist zudem, dass auch das Gutachten dem Oberdorf nicht einen besonders hohen denkmalpflegerischen, sondern einen besonders hohen Wohnwert bescheinigt; auch aus dieser Sicht steht eher die Erhaltung der Funktion und des Volumens als der vorhandenen Bausubstanz im Vordergrund.

E. 4

Die beiden an der K-strasse gelegenen Wohnbauten Vers.Nrn. 03 (K-strasse) und 02 (K-strasse) sind im Ergänzungsplan Kernzone X rot bezeichnet. Das heisst sie dürfen gemäss Art. 7 Abs. 1 BZO nur verändert oder bei gesichertem Wiederaufbau verändert werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: "a) Die baulichen Massnahmen haben sich an das bisherige Gebäudeprofil zu halten. Geringfügige Abweichungen und Erweiterungen, die das Ortsbild nicht beeinträchtigen, sind unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen und unter Einhaltung der Vorschriften über die Bauweise für die einzelnen Kernzonen gestattet; sie können aus Gründen des Ortsbildschutzes oder zur Verhinderung baupolizeilicher Missstände auch angeordnet werden. b) Die wesentlichen gestalterischen Elemente sind zu übernehmen oder zu verbessern." In den Kernzonen K III, zu denen auch X gehört (Art. 22 Abs. 6 BZO), ist gemäss Art. 25 BZO bei Neu- und Umbauten der Fassadengliederung besondere Beachtung zu schenken; in den ehemaligen Bauerndörfern (wie X) ist dem Wechsel von hellen Fassadenteilen (Mauerwerk, Fachwerk) und dunklen Teilen (Scheunen- und Stallteil) Rechnung zu tragen (Abs. 1). Balkone und Lauben sind in Leichtbauweise zulässig, sofern diese zu den historisch gewachsenen Hauptgebäuden passen (Abs. 2). Art. 26 BZO regelt Dachdurchbrüche und Art. 27 Abs. 1 BZO verlangt, dass die herkömmliche Erscheinung des Gebäudeumschwungs, insbesondere die für das Ortsbild typischen Freiräume und Gärten nach Möglichkeit zu erhalten sind. Für alle Kernzonen gilt, dass sich Sonnenkollektoren zurückhaltend in die Dachlandschaft

einzuordnen haben (Art. 8 BZO). a) Örtliche Baubehörde und Vorinstanz sind zum Schluss gekommen, dass sich die geplanten Neubauten hinreichend am Volumen der Altbauten orientieren. Diese Würdigung ist insofern nicht rechtsverletzend, als die Abweichungen vom bisherigen Volumen die Begradigung der hofseitigen Längsfassade betreffen. Ebenso kann die Erhöhung des Dachfirstes um ca. 50 cm beim Haus K-strasse gerade noch als zulässige Abweichung vom bisherigen Volumen gewürdigt werden; entscheidend ist, dass die beiden Baukörper weiterhin unterschiedliche Firsthöhen aufweisen und der Eindruck von zwei zusammengebauten Gebäuden erhalten bleibt. Ebenso kann bei einem Ersatzbau nicht verlangt werden, dass der historische Haupteingang an der Westfassade mit verzierter Türe, Steinfassung und Steintreppe erhalten bleibt. Wenn Art. 4 BZO die Erhaltung historisch wertvoller Bausubstanz verlangt, so ist das als Anweisung zur – hier nicht gerechtfertigten – Unterschutzstellung von Gebäuden oder Gebäudeteilen zu verstehen; eine Erhaltung ohne die Anordnung von Schutzmassnahmen lässt sich gestützt auf diese Bestimmung nicht durchsetzen. Nicht als geringfügige Abweichung vom bisherigen Volumen erscheint dagegen trotz seiner vergleichsweise geringen Ausmasse der Vorsprung in der strassenseitigen Fassade, der, im ersten Obergeschoss an den Balkon anschliessend und überdeckt von dem um 2 m über die Fassade hinausragenden Dach, in den beiden Vollgeschossen je einen kleinen Abstellraum aufnehmen soll. Wie die Pläne deutlich zeigen, erweckt dieser Anbau zusammen mit Balkon und dem um 2 m vorspringenden, auf der ganzen Länge abgestützten Dach den Eindruck einer gegenüber dem Altbau um 1,7 m grösseren Gebäudetiefe. Eine solche Änderung, welche die strassenseitige Fassadenflucht verunklärt und damit auch das Ortsbild beeinträchtigt, ist durch den Wortlaut von Art. 7 Abs. 1 lit. a BZO nicht gedeckt. Zudem kann keine Rede davon sein, dass mit dieser Fassadengestaltung die "wesentlichen gestalterischen Elemente" des Altbaus übernommen werden (Art. 7 Abs. 1 lit. b BZO), der in diesem Bereich eine schlichte, im Obergeschoss das Fachwerk zeigende Fassade aufweist. Sodann entsprechen Balkon bzw. Laube auch nicht Art. 25 Abs. 2 BZO: Aufgrund der Überdachung und der Anlehnung an den Fassadenvorsprung erscheint der Balkon nicht "als in Leichtbauweise" ausgeführt. b) Was die Dachgestaltung betrifft, so ist eine Verletzung von Art. 26 BZO nicht erkennbar. Mit den vorgesehenen Aufbauten und einzelnen Dachflächenfenstern wirken die Dachflächen entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden nicht überladen. Dagegen entsprechen die beim Haus K-strasse strassenseitig angebrachten Sonnenkollektoren nicht der gemäss Art. 8 BZO gebotenen Zurückhaltung; sie lassen sich hier ohne weiteres auf dem Werkstattgebäude in zweiter Bautiefe anbringen. c) Was die Gestaltung des Umschwungs betrifft, so wird vor allem der Verzicht auf die Einfahrt in die Tiefgarage ab der K-strasse verlangt. Der Augenschein des Verwaltungsgerichts hat die Feststellung des Gutachtens bestätigt, wonach die Gärten massgeblich zur Qualität des Ortsbilds des X-er Oberdorfs beitragen und diese auch für das Erscheinungsbild der Liegenschaft K-strasse von grosser Bedeutung sind. Sodann zeigen Pläne und Modell, dass die Einfahrt in die Tiefgarage einen erheblichen Eingriff in die Vorgartenlandschaft an der K-strasse bedeutet. Dabei ist in Rechnung zu stellen, dass die Baueingabepläne das Ausmass des Eingriffs nicht richtig wiedergeben, da gemäss Dispositiv I.B der Baubewilligung die Garageneinfahrt so zu verbreitern ist, dass sich bei der Einfahrt 2 Personenwagen kreuzen können; zudem sind die verkehrstechnisch erforderlichen Radien für die Ausrundung der Einfahrt und die vorgeschriebenen Sichtweiten zu gewährleisten (vgl. Erw. 6 sowie Dispositiv Ziffer 2.a der Baubewilligung), was zwangsläufig zusätzliche Eingriffe in die Vorgartenlandschaft zur Folge hat. Zwar ist diesem Eingriff gegenüberzustellen, dass die unterirdische Anlage der

Parkplätze eine weitgehende Freihaltung der Umgebung von Abstellplätzen und damit eine Schonung insbesondere der für das schutzwürdige Ortsbild bedeutsamen Vorgartenlandschaft auf der verbleibenden Anstosslänge erlaubt. Diesem Argument kommt hier jedoch geringes Gewicht zu, da, wie der Parkplatznachweis zeigt, zumindest die gemäss Baubewilligung erforderlichen 5 Pflichtabstellplätze auch ohne Tiefgarage im rückwärtigen Teil des Baugrundstücks untergebracht werden können. Wenn die Bauherrschaft trotz der Lage innerhalb des schutzwürdigen Ortsbilds insgesamt 17 Parkplätze erstellen will, so rechtfertigt dies den damit verbundenen Eingriff ins schützenswerte Ortsbild nicht. Damit verletzt die Bewilligung der Einfahrt Art. 27 Abs. 1 BZO, wonach die herkömmliche Erscheinung des Gebäudeumschwungs, insbesondere die für das Ortsbild typischen Freiräume und Gärten nach Möglichkeit zu erhalten sind. Da die Unzulässigkeit der Einfahrt in die Tiefgarage keinen untergeordneten Mangel des Bauvorhabens betrifft, sondern zumindest eine Neuplanung der Erschliessung erfordert, muss die Baubewilligung als Ganzes aufgehoben werden. Für die Weiterbearbeitung des Projekts ist gleichwohl anzufügen, dass auch für das übrige Grundstück Art. 27 Abs. 1 BZO gilt, wonach die herkömmliche Erscheinung des Gebäudeumschwungs sowie die für das Ortsbild typischen Freiräume und Gärten nach Möglichkeit zu erhalten sind. Ob diese Bewilligungsvoraussetzung erfüllt ist, lässt sich nur aufgrund eines detaillierten Umgebungsplans beurteilen, weshalb der Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung unzulässig ist. Die Beschwerde erweist sich insofern schon aufgrund dieses formellen Mangels als begründet. Zudem dürfte die weitgehende Versiegelung der Umgebung, wie sie gemäss dem Plan 06 "Erdgeschoss und Umgebung" vorgesehen zu sein scheint, den Anforderungen von Art. 27 Abs. 1 BZO nicht gerecht werden.

E. 5

Umstritten ist schliesslich auch die Zufahrt zum Werkstattgebäude über die L-strasse; insbesondere wird verlangt, dass auf dem Baugrundstück ein Kehrplatz für Lastwagen zu erstellen sei. Die Beschwerdegegner halten dem entgegen, dass nur gelegentlich mit Lastwagen zugefahren werde, was als plausibel erscheint. Wie der Augenschein des Verwaltungsgerichts gezeigt hat, kann die Anlieferung über die L-strasse, auch wenn vereinzelt Lastwagen eingesetzt werden sollten, unter dem Gesichtswinkel der Verkehrssicherheit gerade noch toleriert werden. Sie entspricht zwar offenkundig nicht den Normalien, doch kann gemäss § 360 Abs. 3 PBG unter besonderen Verhältnissen, wie sie hier mit der Lage innerhalb eines geschützten Ortsbilds gegeben sind, davon abgewichen werden. Unverzichtbar ist dagegen ein ausreichender Kehrplatz auf dem Baugrundstück, über dessen Lage und Dimensionierung sich der Baueingabe mangels eines Umgebungsplans nichts entnehmen lässt. Die anlässlich des Augenscheins bezeichnete Fläche an der L-strasse ist gemäss Parkplatznachweis für zwei Abstellplätze vorgesehen und kann somit nicht gleichzeitig als Kehrplatz dienen. Auch insoweit leidet die angefochtene Baubewilligung an einer unzureichenden Untersuchung des massgeblichen Sachverhalts.

E. 6

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Verzicht auf eine Unterschutzstellung der Altbauten rechtens ist, dass aber die Bewilligung des Ersatzbaus an zahlreichen Mängeln leidet und deshalb aufzuheben ist. Der Rekursentscheid, der die Bewilligung des Neubaus bestätigt hat, ist deshalb aufzuheben. Damit obsiegt der Zürcher Heimatschutz, der keine Unterschutzstellung verlangt hat, vollständig, der beschwerdeführende Nachbar nur

teilweise. ... Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde des Nachbarn wird teilweise, jene des Zürcher Heimatschutzes vollständig gutgeheissen. Demgemäss werden die Bewilligung des Bauausschusses vom 20. Juli 2000 für die Neuüberbauung der Grundstücke Kat.Nrn. 04 und 05 und der Rekursentscheid insofern aufgehoben, als er die Bewilligung für den Neubau bestätigt hat; im Übrigen wird die Nachbarbeschwerde abgewiesen. 2. ...

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