

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00315 vom 9. Juli 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-07-09, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2002.00315](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2002.00315)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00315 du 9 juillet 2003

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2002.00315 del 9 luglio 2003

## Regeste

Baubewilligung | Prozessuales (E. 1). Streitgegenstand (E. 2). Das PBG (§ 50) lässt den Gemeinden bei der Ausgestaltung der Kernzonenbestimmungen einen weiten Spielraum. Die BZO Meilen enthält relativ offen formulierte Anforderungen an die Gestaltung und lässt insbesondere auch neuzeitliche Neu- und Umbauten zu (E. 4b); die Baurekurskommission darf Entscheide der Baubehörde, die sich auf solch kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht stützen, nur mit Zurückhaltung überüfen (E. 4c). Gemäss der BZO Meilen dürfen gewisse Gebäude in der Kernzone abgebrochen bzw. neu erstellt werden, wenn dies eine Verbesserung des Ortsbildes bewirkt. Wenn die Baubehörde zum vertretbaren Schluss gelangt, dass das Bauvorhaben eine Verbesserung des Ortsbildes bewirkt, hat die Baurekurskommission dieses Auslegungsergebnis zu respektieren (E. 5a); dasselbe gilt für die vertretbare Auffassung der Baubehörde, dass die Dachform des Bauvorhabens ortsüblich sei (E. 5b). Die Gemeinden dürfen in ihren Kernzonenbestimmungen von den kantonrechtlichen Grenzabständen abweichen (E. 5c). Die Baubewilligung darf kommunale Behörden nicht generell und im Voraus ermächtigen, von den Bauvorschriften abzuweichen; Ausnahmen sind vielmehr im konkreten Einzelfall zu bewilligen (E. 6). Teilweise Gutheissung der Beschwerden (E. 7).

## Erwägungen

### E. 1

a) Sämtliche Prozessvoraussetzungen sind erfüllt; insbesondere ist die beschwerdeführende Gemeinde zur Beschwerde befugt, um die richtige Anwendung ihres kommunalen Rechts durchzusetzen (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2.A., Zürich 1999, § 21 Rz. 65). b) Die privaten Beschwerdeführenden beantragen, es sei ihnen die Beschwerdeantwort zur Stellungnahme, ev. zur Kenntnisnahme zuzustellen. Nachdem die Zustellung zur Kenntnisnahme mittlerweile erfolgt ist, ohne dass die Antragsteller Gründe geltend gemacht haben, die einen weiteren Schriftenwechsel erfordern würden, kann auf einen solchen verzichtet werden. c) Die Beschwerdegegnerin macht in verfahrensmässiger Hinsicht geltend, das Verwaltungsgericht habe mit Beschluss vom 23. Januar 2003 die privaten Beschwerdegegner zur Einreichung eines Modells verpflichtet, das mindestens die Volumetrie des Bauvorhabens im Kontext mit den umliegenden Bauten darstelle; diesen Anforderungen entspreche das eingereichte Modell nicht. Dieser Einwand ist zutreffend; das eingereichte Modell zeigt nur den unter Schutz gestellten Altbau sowie den daran angebauten Neubau, nicht jedoch die Bauten auf den angrenzenden Grundstücken. Nachdem beim Augenschein das Bauvorhaben ausgesteckt war, hat das Verwaltungsgericht jedoch gleichwohl einen hinreichenden Eindruck von den Volumenverhältnissen zwischen

dem geplanten Neubau und den Bauten auf den Nachbargrundstücken gewinnen können, so dass sich die Einforderung eines umfassenderen Modells erübrigt. Dass beim Augenschein eine Visierstange nicht mehr vorhanden war, ändert daran nichts. Sie markierte den Neubau auf der Seite des Altbaus; das Zusammenspiel mit dieser Baute lässt sich indessen anhand des eingereichten Modells beurteilen.

## **E. 2**

Das bestehende Hauptgebäude ist ein dreigeschossiges Wohnhaus, das mit verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 10./19. April 2001 unter Schutz gestellt wurde; der Eintrag der entsprechenden öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung wurde vom Eintritt der Rechtskraft der im vorliegenden Verfahren umstrittenen Baubewilligung abhängig gemacht. Das dieser Bewilligung zugrunde liegende Projekt sieht abgesehen von der weitgehenden Wiederherstellung des Originalzustands der Fassaden des geschützten Wohnhauses die fast vollständige Neugestaltung der inneren Raumaufteilung und den Abbruch des nordwestlichen, strassenseitigen Anbaus vor. Sodann soll der südöstliche zweigeschossige Anbau mit einem Durchlass für den früheren Flurweg durch einen dreigeschossigen, würfelförmigen Baukörper ersetzt werden, der durch ein den Flurweg überstellendes Treppenhaus mit dem Wohnhaus verbunden und mit einem nur leicht geneigten Pultdach versehen ist.

## **E. 3**

a) Die Baurekurskommission ist aufgrund eines Augenscheins ihres Referenten und des Sekretärs zum Schluss gekommen, der geplante Anbau, der die zulässige Baumassenziffer bis zum letzten Kubikmeter ausnütze, sei überdimensioniert und bereits aufgrund seines Volumens von erdrückender Dominanz. Insbesondere der Durchblick auf den geschützten Kernbau und die Dachfläche des Gebäudes an der T-Strasse werde durch den geplanten Neubau weitgehend verdeckt. Besonders vom rekurrentischen Grundstück und der Dorfstrasse her betrachtet werde keine Verbesserung des Ortsbilds erzielt, sondern die Sicht auf den unter Denkmalschutz stehenden Kernbau weitgehend verstellt. Damit seien bereits mangels Verbesserung des Ortsbildes die Voraussetzungen des Art. 3 Abs. 2 Satz 2 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde V vom 25. März 1997 (BZO) und damit für einen Neubau innerhalb des alten Gebäudegrundrisses nicht erfüllt. Zudem entspreche der Neubau, bei dem es sich nicht um einen blossen Anbau handle, auch nicht den Neubauvorschriften. Das nur schwach geneigte, flachdachähnliche Pultdach stelle keine in der näheren Umgebung bei einem Hauptbau übliche Dachform dar und sei deshalb gemäss Art. 13 Abs. 1 BZO unzulässig. Auch hinsichtlich seiner Gestaltung lasse der Neubau jede Rücksichtnahme auf die Umgebung vermissen; er übernehme kein einziges Element der umliegenden Bauten und erkläre den Kontrast allein zum architektonischen Programm. Insbesondere die Fassadenstruktur und die kubische Form des Neubaus seien dem hergebrachten Ortsbild gänzlich fremd. So weise der Neubau Fenster auf, die im Ortsbild in dieser Form nicht anzutreffen seien; ihre Anordnung lasse grosse Mauerflächen entstehen, die der kleinmassstäblichen Umgebung fremd seien. Auch Dimension und Formate der Fenster sowie ihre teilweise Anordnung über Eck seien im bestehenden Ortsbild beispiellos. Die in jeder Hinsicht neuen Gestaltungselemente harmonierten nicht nur in keiner Weise mit der umliegenden Bausubstanz, sondern es fehle ihnen dazu auch jeder Bezug. Die geltend gemachte Aufwertung des bestehenden Kernbaus falle nicht entscheidend ins Gewicht, da das Absetzen des Neubaus praktisch kaum erkennbar sei und wegen des Treppenhausanbaus, dem Balkon über dem Hauseingang und der Dachterrassenerweiterung

der Eindruck zweier zusammengebauter Gebäude überwiege. Weil die Gebäudehöhe des Neubaus über der Traufhöhe des Altbaus liege, werde dieser dominiert. Sodann würden wesentliche Teile der Südostfassade des Kernbaus durch den Neubau verstellt. b) Die privaten Beschwerdeführenden machen geltend, die Baurekurskommission habe den massgeblichen Sachverhalt ungenügend festgestellt, indem sie die bauliche Umgebung nur selektiv wahrgenommen und insbesondere für die Beschreibung des Ortsbilds nur die Bauten der nächsten Umgebung berücksichtigt habe. Dadurch, dass sie der ablesbaren Praxis der Gemeinde bei der zeitgemässen Entwicklung des Ortsbilds keine Rechnung trage, greife die Rekurskommission in den Ermessensspielraum der Gemeinde ein. Sodann verkenne sie, dass das Bauvorhaben mit der Aufwertung des denkmalgeschützten Kerngebäudes durch den Abbruch des strassenseitigen Anbaus, dem Ersatz des verunglückten Anbaus aus den Nachkriegsjahren durch den modern gestalteten Neubau und der sorgfältigen Abstimmung der Volumina von Kern- und Neubau insgesamt eine deutliche Verbesserung des Ortsbilds ergebe. Die Würdigung des als überdimensioniert bezeichneten Neubaus, der die nach Art. 3 Abs. 2 BZO zulässigen Neubaumasse ausschöpfe, sei offensichtlich rechtsverletzend. Das vorgesehene, nur leicht geneigte Pultdach sei eine in der Umgebung verschiedentlich vorkommende Dachform, so auch beim in jüngerer Zeit erstellten Anbau der Beschwerdegegnerin. Auch bezüglich Volumen und Fassadengestaltung füge sich der Neubau in das Gefüge der Kernzone ein; so sei das Mass der Fenster auf den geschützten Hauptbau abgestimmt, und der Wechsel von Symmetrie und Asymmetrie bei ihrer Anordnung sei kernzonentypisch und füge sich gut in den Kontext zum Hauptbau ein. Wenn die Baurekurskommission das Fehlen der üblichen Leibungen und Gesimse bemängelt, so verlange sie eine architektonische Anbiederung, welche die Praxis der Gemeinde mit guten Gründen ablehne. Die Vorinstanz verkenne, dass der Neubau durch die mit dem Treppenhauszwischenbau realisierte Absetzung des Neubaus vom geschützten Altbau und den Verzicht auf ein steiles Schrägdach, den Altbau deutlich aufwerte. Die beschwerdeführende Gemeinde weist ebenfalls darauf hin, dass dank des Bauvorhabens das denkmalgeschützte Kerngebäude weit besser als bisher zur Geltung komme und sich deshalb und wegen der Klärung der baulichen Situation ein deutlicher Gewinn für das geschützte Ortsbild ergebe. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz entsprächen Dimension sowie kubische Form einschliesslich Dachform dem ortsbildtypischen Bestand. Auch bei bestehenden Bauten würden flach- und pultdachartige Anbauten die Traufhöhe des Hauptgebäudes erreichen oder leicht überragen. Der Anforderung von Art. 12 Abs. 1 BZO, dass bei neuzeitlichen Neu- und Umbauten bezüglich Einordnung und Gestaltung auch der vorhandenen Architektur besonders Rechnung zu tragen sei, erfülle der Neubau, und zwar entgegen der Auffassung der Vorinstanz auch hinsichtlich Mass und Anordnung der Fenster; wenn diese die üblichen Leibungen und Gesimse vermisse, so gehe sie autonomieverletzend zu weit ins Detail und überschreite damit die von ihr selbst anerkannten Grenzen ihrer Prüfungsbefugnis. Grössere unbefensterte Mauerflächen seien auch bei älteren Gebäuden festzustellen. Der Neubau sei deutlich vom Altbau abgesetzt und ordne sich diesem klar unter. Die nähere bauliche Umgebung sei sehr heterogen und der Neubau ordne sich auch in dieser Hinsicht gut ein. c) Die Beschwerdegegnerin hebt hervor, dass das Baugrundstück in einem Ortsbild von überkommunaler Bedeutung liege und der Neubau umgeben sei von Schutzobjekten. Die Information, was am geschützten Ortsbild als Einheit erhaltenswert sei, lieferten die einzelnen inventarisierten Schutzobjekte. Massstab für den Neubau bilde in hohem Mass der unter Schutz gestellte Altbau, an den der Neubau angebaut werden solle. Der Neubau

nehme indessen, wie die Vorinstanz zutreffend erkannt habe, kein einziges Gestaltungselement der das Ortsbild prägenden Bauten auf. Mit dem erklärermassen in moderner Architektursprache erstellten Anbau werde der Auftrag, das Ortsbild zu erhalten, preisgegeben. Alt- und Neubau seien zwei selbständige Wohnblöcke, die durch ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen würden; diese Art der Gebäudeorganisation, die zudem eine Auskernung des Altbaus mit sich bringe, sei für das Ortsbild untypisch. Die vom Zonenzweck geforderte Einfügung ins bestehende Ortsbild werde von den Beschwerdeführenden zu Unrecht als Anbiederung diskreditiert. Von einer Aufwertung des Altbaus und einem Höchstmass an Erhaltung schutzwürdiger innerer Substanz könne angesichts des überdimensionierten Neubaus und der Auskernung des Altbaus keine Rede sein. Wegen seiner zentralen Lage im Ortsbild und der allseitigen Sichtbarkeit werde der Bau ins Auge springen, neue Massstäbe setzen und die bestehenden Bauten abwerten. Dass in der Kernzone in neuerer Zeit ähnliche architektonische Fehlleistungen bewilligt worden seien, rechtfertige keinen Verzicht auf den gebotenen Ortsbildschutz.

#### **E. 4**

a) Die streitbetroffene Liegenschaft ist Teil eines Ortsbilds von regionaler Bedeutung und liegt gemäss Art. 1 BZO in der Kernzone KA 4.5. Auf das geschützte Ortsbild hat die Gestaltung des Bauvorhabens gemäss § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) besondere Rücksicht zu nehmen. Im Kernzonenplan ist das bestehende Wohnhaus samt Anbauten rot punktiert dargestellt. Somit darf es laut Art. 3 Abs. 2 BZO umgebaut oder ersetzt werden, sofern es das herkömmliche Erscheinungsbild und das bisherige Gebäudeprofil beibehält; es darf abgebrochen und innerhalb des alten Gebäudegrundrisses nach den Neubauvorschriften neu erstellt werden, wenn dies eine Verbesserung des Ortsbilds bewirkt. Nach Art. 3 Abs. 4 BZO können zudem beim Um- oder Ersatzbau bei allen bestehenden Gebäuden aus Gründen der Hygiene, des Verkehrs und des Ortsbilds oder aufgrund von Nutzungsänderungen Abweichungen vom Gebäudeprofil oder Erscheinungsbild bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies keine wesentliche Verschlechterung des Ortsbildes zur Folge hat oder wenn dies eine Verbesserung des Ortsbilds bewirkt. Art. 5 BZO regelt die für Neubauten geltenden Grundmasse und Art. 12 Abs. 1 BZO hält bezüglich der Gestaltung allgemein fest, dass bei neuzeitlichen und traditionellen Neu- und Umbauten sowie Aussenrenovierungen bezüglich Einordnung und Gestaltung dem Massstab und der Eigenart des Ortsbildes sowie der vorhandenen Architektur besonders Rechnung zu tragen ist. Bezüglich der Gestaltung der Dächer bestimmt Art. 13 Abs. 1 BZO, dass nur solche mit der in der näheren Umgebung üblichen Neigung und Dachform zulässig sind. b) Gemäss § 50 Abs. 1 PBG umfassen Kernzonen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Zu diesem Zweck können die Gemeinden besondere Vorschriften über die Stellung der Bauten, die Erscheinung der Gebäude, den Kubus, die Dachformen, die Farbgebung, die Materialien und dergleichen aufstellen und dabei von der kantonalrechtlichen Regelung über die Grenz- und Gebäudeabstände und die Gebäudehöhe abweichen (§ 50 Abs. 2 und 3 PBG). Je nach Grad der Schutzwürdigkeit des Ortskerns können Kernzonenvorschriften in Frage kommen, welche für Neu- und Umbauten die gleichen Masse, Kubaturen, Stellung und Erscheinung vorschreiben, wie sie die bestehenden Altbauten aufweisen (Robert Imholz, Die Denkmalschutz-Bestimmungen des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes, Dokumente und Informationen zur Schweizerischen Orts-, Regional- und Landesplanung Nr. 67/Juli 1982, S. 34, 42). Um den unterschiedlichen Verhältnissen gerecht werden zu können, lässt

das kantonale Recht den Gemeinden bei der Ausgestaltung ihrer Kernzonenbestimmungen bewusst einen weiten Spielraum. Je nach Kernzonenart kann die Erhaltung des Bestehenden, die Anpassung an das Ortsbild oder die Erweiterung eines Ortskerns im Vordergrund stehen. Besonders bei der Frage, wie die bauliche Anpassung von Ersatz- oder Neubauten an das bestehende Ortsbild erfolgen soll, sind unterschiedliche Lösungen möglich. Zahlreiche Bauordnungen verlangen eine sehr weit gehende Anpassung, indem sie beispielsweise vorschreiben, dass Neubauten in Grösse, kubischer Gestaltung, Fassade, Material, Farbe und Umgebungsgestaltung der bestehenden, das Ortsbild prägenden Überbauung zu entsprechen hätten, oder als Dachform Satteldächer mit ortsüblicher Ausgestaltung verlangen. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde V dagegen formuliert die Gestaltungsanforderungen offener, indem sie in Art. 12 Abs. 1 lediglich bestimmt, dass bei neuzeitlichen und traditionellen Umbauten sowie Aussenrenovationen bezüglich Einordnung und Gestaltung dem Massstab und der Eigenart des Ortsbilds sowie der vorhandenen Architektur besonders Rechnung zu tragen sei, und sich in Art. 13 Abs. 1 nicht auf eine bestimmte Dachform festlegt, sondern die in der näheren Umgebung übliche Neigung und Dachform zulässt. Zur besseren Handhabung des weiter gefassten Rahmens hat die Baubehörde gemäss Art. 12 Abs. 5 BZO geeignete Fachleute für die architektonische, gestalterische und ortsbildschützerische Beratung beizuziehen. c) Ist zu prüfen, ob eine Baute den kommunalen Kernzonenvorschriften und dem Gestaltungsgebot von § 238 Abs. 2 PBG entspricht, steht der örtlichen Baubehörde bzw. der gemäss Ziffer 1.4.1.3 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BauVV) für den Schutz des überkommunalen Ortsbilds zuständigen Baudirektion eine von den Rechtsmittelinstanzen zu beachtende besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zu. Sodann handelt es sich bei den Kernzonenvorschriften um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, dessen Auslegung durch die kommunalen Behörden nach ständiger Rechtsprechung zu schützen ist, wenn sie vertretbar und nicht rechtsverletzend ist. Auch insofern haben sich die kantonalen Rechtsmittelinstanzen bei der Überprüfung zurückzuhalten (RB 1981 Nr. 20; VGr, 19. Mai 1988, BEZ 1988 Nr. 14 E. 1h).

## **E. 5**

a) Was die in erster Linie streitige Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Kernzonenvorschriften betrifft, so ist vorab zu prüfen, ob damit die gemäss Art. 3 Abs. 2 Satz 2 BZO für einen Neubau vorausgesetzte Verbesserung des Ortsbilds erreicht wird. Baupläne und Modell sowie der anlässlich des Augenscheins gewonnene Eindruck zeigen, dass die örtliche Baubehörde diese Frage, bei deren Beantwortung sie über ein erhebliches Beurteilungsermessen verfügt, ohne Rechtsverletzung bejahen konnte. Insbesondere ist es nicht rechtsverletzend, wenn die örtliche Baubehörde Art. 3 Abs. 2 Satz 2 BZO so auslegt, dass die Wirkung des Bauvorhabens für das Ortsbild insgesamt zu würdigen ist, das heisst nicht der Neubau für sich allein, sondern auch der ersatzlose Abbruch des strassenseitigen Anbaus betrachtet werden muss. Der Ersatz des bisherigen rückseitigen Anbaus durch den grösseren Neubau kompensiert den ersatzlosen Abbruch des strassenseitigen Anbaus. Durch diesen Abbruch kann die Westfassade in ihrer ursprünglichen Form wieder hergestellt werden, wodurch, wie bereits die Baudirektion in ihrer angefochtenen Verfügung vom 24. April 2001 festgehalten hat, zumindest strassenseitig bezüglich Volumen und Erscheinungsbild eine deutliche Verbesserung für das Ortsbild erreicht wird. Rückseitig stellt der Ersatz des aus den 40er oder 50er Jahren stammenden, keine besonderen Qualitäten aufweisenden Anbaus jedenfalls keine Verschlechterung des Ortsbilds dar. Der neue Anbau ist für sich allein gut proportioniert und konsequent gestaltet;

sein Volumen ist dem Altbau und den umliegenden Gebäuden angepasst und die heikle Schnittstelle zum Altbau ist mit dem gegenüber der Südwest-Fassade zurückversetzten Treppenhaus gut bewältigt. Die Auffassung der Baurekurskommission und der Beschwerdegegnerin, dass der Neubau nicht hinreichend vom Altbau abgesetzt sei, sondern der Eindruck des Zusammenbaues überwiege, lässt sich aufgrund des (von der Baurekurskommission soweit ersichtlich nicht beigezogenen) Modells nicht nachvollziehen. Insgesamt erweist sich damit die Auffassung, das Bauvorhaben bewirke eine Verbesserung des Ortsbilds, als vertretbar. Die Gründe, welche die Baurekurskommission für ihre gegenteilige Auffassung anführt, vermögen dagegen einen Eingriff in den Beurteilungsspielraum der örtlichen Baubehörde nicht zu rechtfertigen. Allein der Umstand, dass der Neubau die zulässige Baumassenziffer ausschöpft und er rund doppelt so gross sein wird wie der bestehende Anbau, macht ihn nicht überdimensioniert. Wie der Augenschein gezeigt hat, wird der Neubau zwar einen deutlichen Akzent zwischen dem Altbau und der Liegenschaft der Beschwerdegegnerin setzen, aber weder von der T-Strasse noch von der Dorfstrasse her als dominant wahrgenommen werden oder für das Dorfbild wesentliche Durchblicke verdecken. Es trifft wohl zu, dass der Neubau für die Beschwerdegegnerin Nachteile bezüglich Belichtung und Ausblick mit sich bringt, doch darf dies nicht mit einer Beeinträchtigung des Ortsbilds gleichgestellt werden. Soweit der Neubau den massgeblichen Vorschriften entspricht, können die Nachbarn keinen Schutz der bestehenden Belichtungs- oder Aussichtsverhältnisse beanspruchen. Die Beschwerdegegnerin macht bezüglich des Ortsbilds weiter geltend, der Neubau nehme kein einziges Gestaltungselement auf, das mit den das Ortsbild prägenden Bauten korrespondiere; wenn in der Baubewilligung erklärt werde, dass "ein in moderner Architektursprache formulierter Anbau" erstellt werde, so gebe die örtliche Baubehörde damit den Auftrag zur Erhaltung des Ortsbildes preis. Diese Auffassung verkennt die Zielsetzung der Kernzonen, welche gemäss § 50 Abs. 1 PBG schutzwürdige Ortsbilder umfassen, die in ihrer Eigenschaft erhalten und erweitert werden sollen, sowie den Umstand, dass Art. 12 Abs. 1 BZO ausdrücklich festhält, dass neben traditionellen auch neuzeitliche Neu- und Umbauten möglich sein sollen, welche beide bezüglich Einordnung und Gestaltung dem Massstab sowie der Eigenart des Ortsbilds und der vorhandenen Architektur besonders Rechnung zu tragen haben. Anders als die Beschwerdegegnerin anzunehmen scheint, ist damit ein in moderner Architektursprache formulierter Anbau keineswegs von vornherein unzulässig. Die beschwerdeführende Gemeinde hat in ihrer Beschwerdeschrift sowie anlässlich des Augenscheins die gestalterische Qualität des Neubaus in Bezug auf das gegebene bauliche Umfeld überzeugend dargelegt; ihre Würdigung, das Bauvorhaben weise die geforderte besondere Qualität in Bezug auf Einordnung und Gestaltung auf, ist nachvollziehbar und jedenfalls vertretbar. Dem Einwand der Baurekurskommission, der Neubau übernehme kein einziges gestalterisches Element der umliegenden Bauten, hält die beschwerdeführende Gemeinde zutreffend entgegen, dass neben Volumen und Gebäudehöhe sowohl Grösse als auch Platzierung der Fenster und damit die Fassadengestaltung auf den Altbau abgestimmt seien; der gegenteiligen Auffassung der Baurekurskommission kann aufgrund der Akten und des Modells nicht gefolgt werden. Die Übernahme herkömmlicher Bauelemente, wie Leibungen und Gesimse der Fenster, wird dagegen von Art. 12 Abs. 1 BZO, der ausdrücklich auch neuzeitliche Neu- und Umbauten zulässt, nicht verlangt. § 238 Abs. 2 PBG, wonach auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen ist, enthält keine über Art. 12 Abs. 1 BZO hinausgehenden Gestaltungsanforderungen.

Entgegen der Auffassung der Baurekurskommission wird auch diese Bestimmung nicht verletzt. Soweit die Beschwerdegegnerin geltend macht, im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Objekte sei auch der durch den Neubau zu ersetzende Anbau verzeichnet gewesen, so übersieht sie, dass die definitive Bestimmung des Schutzzumfangs erst durch Massnahmen im Sinn von § 205 PBG erfolgt. Dieser wurde hier mit dem Unterschutzstellungsvertrag vom 10./19. April 2001 bestimmt und umfasst lediglich den Haupt- und nicht den zum Abbruch vorgesehenen rückseitigen Anbau. Da die Eintragung der vereinbarten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung von der Rechtskraft der streitigen Baubewilligung abhängig gemacht wird, muss geschlossen werden, dass sich der Schutz der rückwärtigen Fassade nicht auch auf den Fassadenabschnitt bezieht, wo bereits der bisherige Anbau mit dem Altbau verbunden war und neu das Treppenhaus angebaut werden soll. Der Einwand, durch den Anbau werde gegen die Unterschutzstellung verstossen, erweist sich deshalb als unbegründet. b) Die Baurekurskommission hält die Kernzonenvorschriften auch insofern für verletzt, als der "Anbau", der offensichtlich ein Hauptbau sei, ein nur schwach geneigtes, flachdachähnliches Pultdach aufweise; das entspreche nicht Art. 13 Abs. 1 BZO, wonach in der Kernzone nur Dächer mit der in der näheren Umgebung üblichen Neigung und Dachform zulässig seien. Die Beschwerdeführenden halten dieser Auffassung entgegen, es seien in der Umgebung des Baugrundstücks zahlreiche mehrgeschossige (An-)Bauten mit Flach- oder leicht geneigten Pultdächern vorhanden. Der Augenschein des Verwaltungsgerichts hat bestätigt, dass in der benachbarten Kernzone mit dem Neubau vergleichbare Bauten vorkommen, die ebenfalls Flachdächer bzw. flachdachähnliche Bedachungen aufweisen. Nicht zuletzt trifft dies auch für den Anbau der Beschwerdegegnerin zu. Es ist deshalb nicht rechtsverletzend, wenn die örtliche Baubehörde das beim Neubau geplante flach geneigte Pultdach als Dach mit einer in der näheren Umgebung üblichen Neigung und Dachform gewürdigt hat. c) Die Beschwerdegegnerin hält an den bereits im Rekursverfahren erhobenen Einwänden fest, das Bauvorhaben entspreche auch insofern nicht den Kernzonenvorschriften, als es sich nicht dem Grundriss des abzubrechenden Anbaus entspreche und Grenzabstände verletze. Das geplante Gebäude hält sich unbestrittenermassen insofern nicht an den bisherigen Grundriss als es gegen Südosten eine um ca. 35 cm geringere und gegen Nordosten ein um ca. 25 cm grössere Ausdehnung aufweist. Hingegen braucht der Umstand, dass der Neubau anders als der anzubrechende Anbau im Erdgeschoss keinen Durchlass für den bisherigen Flurweg offen lässt, nicht als Abweichung vom bisherigen Grundriss aufgefasst zu werden; jedenfalls ist eine solche Auslegung von Art. 3 Abs. 2 Satz 2 BZO nicht rechtsverletzend. Art. 3 Abs. 4 BZO lässt Abweichungen vom bisherigen Grundriss unter anderem aus Gründen der Wohnhygiene zu, sofern dies keine wesentliche Verschlechterung des Ortsbilds zur Folge hat oder wenn dies eine Verbesserung des Ortsbilds bewirkt. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Durch die geringere Ausdehnung des Gebäudes gegen Südosten, wo das Haus der Beschwerdegegnerin gegenüberliegt, wird durch den grösseren Gebäudeabstand die Wohnhygiene verbessert. Eine Verschlechterung des Ortsbilds ergibt sich nicht, wie bereits ausgeführt wurde. Erfüllt das Gebäude die Voraussetzungen für einen nach den Neubauvorschriften zulässigen Ersatzbau im Sinn von Art. 3 Abs. 2 BZO, so hat es sich nicht an die Grenzabstände gemäss Art. 5 BZO zu halten; eine solche von den kantonrechtlichen Gebäudeabständen abweichende Regelung der Gemeinde kann sich auf § 50 Abs. 2 PBG stützen. Auch die Rüge der Grenzabstandsverletzung ist damit unbegründet.

Im Rekursverfahren hat die Beschwerdegegnerin sodann geltend gemacht, die Baubewilligung sei auch deshalb aufzuheben, weil die Verfahren der Gemeinde und der Baudirektion nicht koordiniert worden seien, weil die Gesuchsteller nicht zur Einreichung des Baugesuchs befugt gewesen seien, weil das Grundstück wegen des im Bereich des rückseitigen Anbaus verlaufenden Flurwegs nicht baureif und weil eine Ausnahmegewilligung auf Vorrat erteilt worden sei. Wie die Baurekurskommission zutreffend ausgeführt hat, ist die anfänglich mangelhafte Koordination der Verfahren durch den Beschluss der Baukommission V, mit dem auch die Verfügung der Baudirektion eröffnet wurde, nachträglich geheilt worden. Sodann kann in zustimmendem Sinn auch auf die Erwägungen der Baurekurskommission betreffend die Befugnis der Gesuchsteller zur Einreichung des Baugesuchs verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959, VRG; vgl. auch RB 1983 Nr. 106 = BEZ 1983 Nr. 18 sowie Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 113 f.). Dem Umstand, dass im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung die Aufhebung des Flurwegs Nr. 151 bzw. Kat.Nr. 567 noch nicht rechtskräftig war, hat die Baubehörde mit der Auflage gemäss Dispositiv Ziffer 14 Rechnung getragen, wonach vor Baubeginn die Aufhebung rechtskräftig sein müsse. Das ist eine gemäss § 321 Abs. 1 PBG zulässige Nebenbestimmung, welche der insofern fehlenden Baureife hinreichend Rechnung trägt. Berechtigt ist hingegen der Einwand der Beschwerdegegnerin gegen Dispositiv Ziffer 8 der Baubewilligung, womit kommunale Stellen wie Denkmalpflege, Feuerpolizei, Bauamt usw. ermächtigt werden, Abweichungen von Vorschriften zuzulassen, wenn dadurch denkmalpflegerisch bessere Lösungen erzielt werden und schützenswerte Bauteile erhalten werden können. Ob gestützt auf die massgeblichen Ausnahmebestimmungen, insbesondere § 220 PBG, solche Ausnahmen bewilligt werden können, wird die örtliche Baubehörde im konkreten Einzelfall zu prüfen haben. Die generelle Ermächtigung ist unzulässig und die Aufhebung der Baubewilligung bezüglich Dispositiv Ziffer 8 im Ergebnis gerechtfertigt.

## **E. 7**

Damit erweisen sich die Beschwerden als weitgehend begründet. Demgemäss ist der Rekursentscheid aufzuheben und sind die Baubewilligung der Baukommission V mit Ausnahme von Dispositiv Ziffer 8 sowie die Verfügung der Baudirektion vollständig wieder herzustellen. Da die Beschwerdeführer fast vollständig obsiegen, sind die Gerichtskosten sowie die Kosten des Rekursverfahrens der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Diese ist zudem für das Beschwerdeverfahren zu einer Parteientschädigung von Fr. 1'500.- (MwSt. inkl.) an die privaten Beschwerdeführer zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Im Rekursverfahren haben die privaten Beschwerdeführer eine Parteientschädigung nicht beantragt, weshalb ihr entsprechender Antrag im Beschwerdeverfahren als unzulässige Erweiterung des Streitgegenstands abzuweisen ist. Der weitgehend unterliegenden Beschwerdegegnerin stehen Parteientschädigungen von vornherein nicht zu. Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerden werden teilweise gutgeheissen. Demgemäss werden die Baubewilligung der Baukommission V vom 29. Mai 2001/28. August 2001 mit Ausnahme von Dispositiv Ziffer 8 und die Verfügung der Baudirektion vom 24. April 2001 vollständig wieder hergestellt. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 6'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 280.-- Zustellungskosten, Fr. 6'280.-- Total der Kosten. 3. Die Kosten des Beschwerde- und des Rekursverfahrens werden der Beschwerdegegnerin auferlegt. 4. Die Beschwerdegegnerin wird zu einer Parteientschädigung von Fr. 1'500.-- (MwSt. inkl.) an die privaten Beschwerdeführer verpflichtet, zahlbar innert 30 Tagen von der Rechtskraft

des Entscheids an gerechnet. 5. ...

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