

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00543 vom 1. Juni 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-06-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00543

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00543 du 1 juin 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00543 del 1 giugno 2005

Regeste

Baubewilligung | Gestaltung eines Mehrfamilienhaus-Neubaus in einer Kernzone. Prozessuale Anträge: Augenschein (1.1) und zweiter Schriftenwechsel (1.2). Die Rügen betreffend ungenügende bzw. unrichtige Feststellung des Sachverhalts (E. 2.1) und ungenügende Begründung des Entscheids (E. 2.2) durch die Vorinstanz sind unbegründet. Streitgegenstand, diesbezügliche vorinstanzliche Ausführungen (E. 3.1) und Vorbringen der Parteien (E. 3.2 und 3.3). Anwendbare Rechtsgrundlage (4.1), Beurteilungskriterien (4.2) und erstinstanzliche Ermessensausübung (E. 4.3). Die Vorinstanz ist aufgrund der unbefriedigenden Gliederung des Gebäudekörpers (E. 5.2) sowie weiterer Mängel (E. 5.3) zu Recht zum Ergebnis gelangt, dass das Bauprojekt den Anforderungen an die Gestaltung gemäss § 238 Abs. 2 PBG nicht genügt und für sich mangelhaft ist. Überdies lässt sich die Baubewilligung mit dem in § 50 Abs. 1 PBG vorgezeichneten Zweck der Kernzonen nicht mehr vereinbaren (E. 5.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Baubewilligung Gestaltung eines Mehrfamilienhaus-Neubaus in einer Kernzone. Prozessuale Anträge: Augenschein (1.1) und zweiter Schriftenwechsel (1.2). Die Rügen betreffend ungenügende bzw. unrichtige Feststellung des Sachverhalts (E. 2.1) und ungenügende Begründung des Entscheids (E. 2.2) durch die Vorinstanz sind unbegründet. Streitgegenstand, diesbezügliche vorinstanzliche Ausführungen (E. 3.1) und Vorbringen der Parteien (E. 3.2 und 3.3). Anwendbare Rechtsgrundlage (4.1), Beurteilungskriterien (4.2) und erstinstanzliche Ermessensausübung (E. 4.3). Die Vorinstanz ist aufgrund der unbefriedigenden Gliederung des Gebäudekörpers (E. 5.2) sowie weiterer Mängel (E. 5.3) zu Recht zum Ergebnis gelangt, dass das Bauprojekt den Anforderungen an die Gestaltung gemäss § 238 Abs. 2 PBG nicht genügt und für sich mangelhaft ist. Überdies lässt sich die Baubewilligung mit dem in § 50 Abs. 1 PBG vorgezeichneten Zweck der Kernzonen nicht mehr vereinbaren (E. 5.4). Abweisung. Stichworte: BAUVOLUMEN DACHGESTALTUNG FASSADENGESTALTUNG GESTALTUNG UND EINORDNUNG GLIEDERUNG KERNZONE KERNZONENVORSCHRIFTEN MEHRFAMILIENHAUS
Rechtsnormen: § 50 Abs. I PBG § 238 Abs. II PBG
Publikationen: - keine -
Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Mit Beschluss vom 14. April 2004 erteilte der Gemeinderat Hinwil A die Bewilligung für den Abbruch des Gebäudes Vers.-Nr. 01 und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Unterniveaugarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der L-Strasse im Weiler M. II. Diese Baubewilligung fochten C und D als

Eigentümer der benachbarten Parzellen Kat.-Nrn. 03 und 04 mit gemeinsamer Rekurseingabe vom 17. Mai 2004 bei der Baurekurskommission III an und beantragten zur Hauptsache die Aufhebung der Bewilligung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Bauherrn. Die Baurekurskommission III führte am 3. September 2004 einen Augenschein durch. Darauf hiess sie den Rekurs mit Entscheid vom 10. November 2004 gut und hob die Bewilligung des Gemeinderats Hinwil auf. III. Dagegen liess A am 14. Dezember 2004 Beschwerde an das Verwaltungsgericht erheben und beantragen, der Entscheid der Baurekurskommission sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu bestätigen, eventuell sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner. In prozessualer Hinsicht liess er die Durchführung eines Augenscheins beantragen. Die Baurekurskommission schloss am 4. Januar 2005 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat Hinwil verzichtete am 17. Januar 2005 auf eine Vernehmlassung. C und D liessen am 25. Februar 2005 die Abweisung der Beschwerde, eventuell die Rückweisung an die Vorinstanz unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers beantragen. Die Parteivorbringen und die Erwägungen des angefochtenen Entscheids werden, soweit erforderlich, nachfolgend wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung:

E. 1.1

In prozessualer Hinsicht beantragt der Beschwerdeführer die Durchführung eines Augenscheins. – Wird ein Augenschein beantragt, so steht der Entscheid, ob ein solcher angeordnet werden soll, im pflichtgemässen Ermessen der mit der Sache befassten Behörde. Eine dahingehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht ermittelt werden können (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 42). Im vorliegenden Fall hat bereits die Baurekurskommission einen Augenschein durchgeführt. Auf die bei dieser Gelegenheit gewonnenen Erkenntnisse, die im Protokoll des Rekursverfahrens festgehalten sind, darf auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren abgestellt werden (RB 1981 Nr. 2). Da sich der massgebliche Sachverhalt aufgrund dieses Augenscheins sowie der bei den Akten liegenden Fotografien und Pläne mit hinreichender Deutlichkeit ergibt, kann auf die Durchführung eines verwaltungsgerichtlichen Augenscheins verzichtet werden (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen).

E. 1.2

Der Beschwerdeführer verlangt sodann die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels. – Gemäss § 58 Satz 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) ist die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels fakultativ. Aufgrund des Gehörsanspruchs in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV) muss ein zweiter Schriftenwechsel dagegen dann durchgeführt werden, wenn das Gericht auf neue tatsächliche Behauptungen und rechtliche Vorbringen abstellen will, die erst in der Beschwerdeantwort vorgebracht wurden (Kölz/Bosshart/Röhl, § 58 N. 10). Auch aus Art. 6 Abs. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention ergibt sich ein Anspruch, sich zu den Eingaben einer Gegenpartei zu äussern, nur dann, wenn eine Eingabe nach pflichtgemässer Beurteilung der verfahrensleitenden Instanz neue und möglicherweise umstrittene rechtserhebliche Vorbringen enthält (vgl. BGr, 19. August 2004, 1A.43/2004, E. 2.4, www.bger.ch). Vorliegend sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels nicht gegeben.

E. 2.1

Im Weiteren rügt der Beschwerdeführer eine ungenügende bzw. unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz. Er bringt vor, die Baurekurskommission habe in ihrem Entscheid auf die ungünstige Fernwirkung des zu beurteilenden Bauvorhabens abgestellt, obwohl sie sich anlässlich des Augenscheins nur auf eine Besichtigung des geplanten Standorts und der direkt angrenzenden Gebäude entlang der L-Strasse beschränkt habe. Deshalb sei unergründlich, worauf die vorinstanzliche Beurteilung der örtlichen Verhältnisse beruhe; der Entscheid sei insoweit willkürlich. Gemäss § 51 VRG kann mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht jede für den Entscheid erhebliche unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts angefochten werden. – In ihren allgemeinen Ausführungen zur Gestaltung von Bauten hat die Vorinstanz erwogen (vgl. Rekursentscheid, E. 6a), dass die für die Beurteilung nach Massgabe von § 238 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) rechtlich relevante Umgebung je nach Art des Projekts eine unterschiedliche Ausdehnung habe. Je ausgeprägter die optischen Auswirkungen von Bauten und Anlagen oder Teilen davon sei, desto mehr müsse das Bauvorhaben auch unter dem Aspekt der Fernwirkung geprüft werden. Konkret (vgl. Rekursentscheid, E. 6b) hat die Baurekurskommission aufgrund der zahlreichen, in den Akten dokumentierten kommunalen Heimatschutzobjekte in der Kernzone M die erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG als massgeblich betrachtet. Hierauf hat sie die Gestaltung des Bauvorhabens für sich allein – wohl gestützt auf die Pläne – geprüft und für ungenügend befunden. Der Fernwirkung der geplanten Baute kam bei der Begründung keine entscheidende Bedeutung mehr zu. Der Beschwerdeführer seinerseits hat anlässlich des Augenscheins der Vorinstanz keine Besichtigung des Baugrundstücks von entfernteren Standorten beantragt. Die Fotografien vom Augenschein decken zudem einen weiteren Radius ab, als ihn der Beschwerdeführer beschreibt. Eine ungenügende Sachverhaltsermittlung kann der Vorinstanz darum nicht vorgeworfen werden.

E. 2.2

Der Beschwerdeführer bringt sodann vor, ein bloss auf die ästhetische Generalklausel von § 238 PBG gestützter Bauabschlag erfordere als Eingriff in die Eigentumsgarantie eine höhere Begründungsdichte als diejenige des angefochtenen Entscheids. – Nach Auffassung des Beschwerdeführers hat die Baurekurskommission ihren Entscheid also unzureichend begründet. Die Begründung einer Verfügung bzw. eines Entscheids genügt den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV bzw. § 10 Abs. 2 VRG, wenn der Betroffene dadurch in die Lage versetzt wird, deren bzw. dessen Tragweite zu beurteilen. Damit kann er entscheiden, ob er die Verfügung oder den Entscheid anfechten will; macht er von dieser Möglichkeit Gebrauch, weiss die Rechtsmittelinstanz wiederum, von welchen rechtlichen Erwägungen sich die Vorinstanz leiten liess (BGE 126 I 97 E. 2b; dazu und zum Folgenden VGr, Einzelrichter, 5. September 2003, VB.2003.00014, E. 2a, www.vgrzh.ch). Der Umfang der Begründungspflicht hängt von der Komplexität des Falls, dem Entscheidungsspielraum der Behörde und der Stärke des Eingriffs in individuelle Rechte ab (BGE 112 Ia 107, 110 E. 2b). Die Anforderung an die Begründungsdichte hängt zudem von der mit der Sache befassten Instanz ab. Die Baurekurskommission hat als Rechtsmittelinstanzen ihren Entscheid einlässlich zu begründen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 10 N. 41 und 43). Der angefochtene Entscheid lässt den Beschwerdeführer über die Entscheidungsgründe der Vorinstanz nicht im Unklaren. In Erwägung 6b hat die Baurekurskommission mit hinreichender Deutlichkeit ausgeführt, weshalb sie das

Bauprojekt nach Massgabe von § 238 Abs. 2 PBG angesichts der gestalterischen Mängel für unzureichend hält. Wie die Beschwerdeschrift selbst zeigt, bot der Entscheid zahlreiche Anhaltspunkte, mit denen sich der Beschwerdeführer auseinander zu setzen hatte. Der Vorwurf ungenügender Begründung ist deswegen unberechtigt.

E. 3

Materieller Streitgegenstand ist die Gestaltung und Einordnung des Bauprojekts. Dieses liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hinwil vom 29. Juni 1993 (BZO) in der Kernzone (K2) des Weilers M. Es sieht einen 27,35 m langen und 11,9 m breiten und über 11 m hohen Baukörper mit zwei Vollgeschossen, die insgesamt vier Wohnungen umfassen, und einem Dachgeschoss mit einer Wohnung vor. Das Satteldach weist im südlichen Teil über eine Firstlänge von 17,3 m einen Kniestock von 51 cm auf; der nördliche, 11 m lange Teil des Dachs liegt unter Weglassung des Kniestocks entsprechend tiefer. Dieser Verzicht beruht auf einer Empfehlung der kommunalen Natur- und Heimatschutzkommission. Die südliche Hälfte des Untergeschosses, in welcher sich die Unterniveaugarage befindet, ist südwestseitig über eine Länge von 15 m praktisch vollständig freigelegt. Der Südwest-Fassade sind zwei bis ins Dachgeschoss reichende, überdachte Balkontürme vorgelagert. Strassenseitig springt in der Mitte der Nordost-Fassade ein Teil des knapp 5 m breiten Treppenhauses als Vorbau um 1,2 m vor. Dessen Überdachung weist einen quer stehenden First auf.

E. 3.1

Die Vorinstanz ist diesbezüglich zum Ergebnis gelangt, dass sich die geplante Wohnbaute in ihrer Funktion erschöpfe und sich stilistisch nicht weiter auszeichne, sondern vielmehr gestalterische Mängel aufweise, welche sie auf eine ungenügende Umsetzung des Dachversatzes zurückführte. Den Versatz betrachtete sie grundsätzlich als taugliche Massnahme zur Angleichung an die eher kleinmassstäbliche Umgebung. Der blosser Verzicht auf den Kniestock in einem Teil des Dachs führe zu Spannungen im Bereich des Treppenhauses an der Nordost-Fassade, da die übrige Gestaltung des Gebäudes nicht angepasst werde. Zudem rage im Bereich der abgesenkten Dachflächen die Dachuntersicht weit in den Fensterflächen des ersten Obergeschosses hinein. Sodann bemängelte die Vorinstanz die Anordnung der Fenster an der Nordost- sowie der Nordwest-Fassade und die keilartige Wirkung des Treppenhauses, welche durch den Dachversatz verstärkt werde. Die Dachgestaltung wurde hinsichtlich der Dachaufbauten und der Dachflächenfenster kritisiert. Angesichts der Lage des Gebäudes in der Nähe des Zentrums der Kernzone würden die Mängel des Vorhabens umso schwerer wiegen. Es wirke dominant und gehe auf seine bauliche Umgebung nicht ein. Insgesamt handle es sich um ein Bauvorhaben von durchschnittlicher Architektur, das überdies gestalterische Mängel aufweise und deshalb den erhöhten Anforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG nicht gerecht werde. Mit der Erteilung der Baubewilligung habe die kommunale Baubehörde das ihr in Einordnungsfragen zustehende Ermessen nicht richtig gehandhabt.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer wendet dagegen hauptsächlich ein, die Vorinstanz verkenne die Qualität des Bauvorhabens in Bezug auf die bestehende Bausubstanz und habe pauschal sowie tatsachenwidrig eine ungünstige Fernwirkung festgestellt. § 238 PBG verlange jedoch eine ästhetische Würdigung des Bauvorhabens im Zusammenhang mit seiner Umgebung und der Landschaft. Von einer überdurchschnittlichen Qualität der bestehenden

Bauten und einer landschaftlichen Empfindlichkeit könne nicht die Rede sein; ein Bauabschlag lasse sich damit unter ästhetischen Gesichtspunkten nicht rechtfertigen. Die von der Baurekurskommission angebrachte, nicht wertungsfreie Architekturkritik überzeuge nicht. Die erhöhten Anforderungen nach § 238 Abs. 2 PBG hätten sich an den bestehenden Schutzobjekten zu orientieren. Die Vorinstanz gehe mit ihren Anforderungen jedoch weit darüber hinaus. Die beim Bauvorhaben kritisierten architektonischen Mängel würden sich auch bei anderen Bauten in M finden. Die Vorinstanz habe, entgegen den eigenen Ausführungen, ihr Ermessen an die Stelle desjenigen der Bewilligungsbehörde gesetzt. Sogar die kommunale Natur- und Heimatschutzkommission habe nach den gestalterischen Anpassungen dem Vorhaben zugestimmt. Das Bauprojekt weise eine unspektakuläre Lage auf und wirke sich auf die Umgebung nicht negativ aus. Es liege zwischen den beiden ursprünglichen Ortsteilen an der N-Strasse und an der L-Strasse, in welchen sich die meisten Schutzobjekte konzentrierten. An das Baugrundstück grenze kein einziges Schutzobjekt und es bestehe lediglich zum geschützten Schulhaus ein schwacher optischer Bezug. Das geplante Objekt werde aus keiner Richtung besonders auffallen und passe sich gut in das Gesamtbild ein.

E. 3.3

Die Beschwerdegegner weisen insbesondere darauf hin, dass es der Baurekurskommission nicht verwehrt sei, das Bauvorhaben bei einer Entscheidung über die genügende Einordnung einer architektonischen Wertung zu unterziehen. Die kommunale Natur- und Heimatschutzkommission, die lediglich Empfehlungen abgeben könne, habe dem Vorhaben keine gute Einordnung attestiert. Die Bewilligung sei vom Gemeinderat erteilt worden. Die Kommission habe den geplanten Neubau in seiner Wirkung auf das Ortsbild als sehr dominant bezeichnet und selbst nach der Überarbeitung des Projekts nur eine Verbesserung zugestanden; von "gut" sei nicht die Rede. Massgeblich sei das Gesamtbild der baulichen und landschaftlichen Umgebung, was gerade in M von Bedeutung sei, da der Weiler aufgrund seiner gekrümmten Hanglage immer wieder als Ganzes wahrgenommen werde. Aus dem Umstand, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bauparzelle keine Schutzobjekte befänden, könne der Beschwerdeführer nichts zu seinen Gunsten ableiten.

E. 4.1

Die Kernzonenvorschriften der Bau- und Zonenordnung enthalten keine allgemeine Gestaltungsnorm, sondern lediglich besondere Vorschriften zur Dach-, Fassaden und Umgebungsgestaltung (Ziff. 3.4–3.6 BZO). Da das Bauvorhaben jedoch in einer Kernzone zu stehen kommt, welche überdies zahlreiche inventarisierte Schutzobjekte aufweist, die den Weiler prägen, ist die Frage der Gestaltung und Einordnung des geplanten Mehrfamilienhauses nach § 238 Abs. 2 PBG zu beurteilen, der eine besondere Rücksichtnahme auf Schutzobjekte und damit eine gute Gestaltung und Einordnung verlangt.

E. 4.2

Die Baurekurskommission hat mit zutreffenden Ausführungen (Rekursentscheid, E. 6a), auf die verwiesen werden kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG), die Kriterien dargelegt, nach denen die Gestaltung des Bauvorhabens für sich und dessen Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung im Licht von § 238 Abs. 1 und 2 PBG zu beurteilen ist. Der Erwägung, dass der örtlichen Baubehörde in Einordnungsfragen eine von den Rechtsmittelinstanzen zu beachtende besondere Entscheidungs- und

Ermessensfreiheit zusteht, ist anzufügen, dass die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts nach § 50 VRG regelmässig auf blosser Rechtskontrolle beschränkt ist, weshalb es lediglich rechtsverletzende Ermessensfehler korrigieren kann (Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 70 und 78 ff.).

E. 4.3

Der Gemeinderat Hinwil hat in seinem Beschluss vom 14. April 2004 nicht klar dargelegt, in welches bauliche Umfeld das Vorhaben zu stehen kommt und unter welchen gestalterischen Aspekten es deshalb zu prüfen war. Unter der Überschrift "Planaustausch" hielt er nur fest, dass das Projekt nach Vorgaben der Natur- und Heimatschutzkommission überarbeitet worden sei. In gestalterischer Hinsicht wurden zudem in den Dispositivziffern 9.1 und 9.2 Auflagen bezüglich Fensterläden und Fassadengestaltung gemacht. In seiner Rekursvernehmlassung führte der Gemeinderat dann aus, dass das Neubauprojekt der kommunalen Natur- und Heimatschutzkommission zur Beurteilung unterbreitet und daraufhin revidiert worden sei. In der Folge habe die Natur- und Heimatschutzkommission dem Vorhaben zugestimmt. Das Bauprojekt sowie die vorgesehene Umgebungsgestaltung erfülle gesamthaft die Anforderungen gemäss § 238 PBG. Unter Berücksichtigung der nachgereichten Begründung mit Hinweis auf die Beurteilung durch die Natur- und Heimatschutzkommission hat die kommunale Baubehörde ihre durch das kantonale Recht eingeräumte Entscheidungsfreiheit beansprucht und muss sich deshalb einen Eingriff durch die Rechtsmittelbehörden nur gefallen lassen, soweit ihre Würdigung als nicht mehr vertretbar erscheint (vgl. VGr, 19. April 2002, BEZ 2002 Nr. 18 E. 5a). Es geht also vorliegend einzig um die Frage, ob die Baurekurskommission die erstinstanzliche ästhetische Würdigung des streitigen Bauprojekts für sich allein sowie unter Berücksichtigung des baulichen Umfelds zu Recht für nicht mehr vertretbar hielt und damit ohne Rechtsverletzung in den Ermessensspielraum der kommunalen Baubehörde eingreifen durfte.

E. 5.1

Aus der von der Vorinstanz festgestellten Kleinmassstäblichkeit, die im Weiler vorherrsche, sowie der als überladen beurteilten Wirkung schliesst der Beschwerdeführer auf eine Verpflichtung zur Redimensionierung seines Projekts und wendet sich dagegen. – Hierin geht er fehl. Von einer Volumenreduktion ist im angefochtenen Entscheid nicht die Rede. Die gerügten ästhetischen Mängel liegen nicht allein und ausschliesslich in einem zu grossen Bauvolumen begründet, die – beim Vorliegen besonderer Voraussetzungen – nur durch eine Redimensionierung behoben werden könnten (vgl. dazu VGr, 19. April 2002, BEZ 2002 Nr. 18; RB 1990 Nr. 78). Für eine genügende Gestaltung nach § 238 PBG kann es jedoch auf Grund der Lage des Bauvorhabens notwendig sein, das zulässige Bauvolumen und damit den Gebäudekörper kubisch und architektonisch so zu gliedern, dass einerseits für die Baute selbst und andererseits zusammen mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine gute Gesamtwirkung erreicht wird (VGr, 18. August 2004, VB.2003.00404, E. 3.3, www.vgrzh.ch). Dies kann unter Umständen auch zu einem Ausnutzungsverlust führen, der hinzunehmen ist.

E. 5.2

Die Natur- und Heimatschutzkommission Hinwil hat als Charakteristikum der grösseren Wohnbauten in M herausgestrichen, dass diese aus aufgereihten Flarzbauten bestünden, die sich durch eine "Variabilität der zusammengesetzten Volumina" auszeichnen würden. Der

beim streitbetroffenen Bauvorhaben über knapp die Hälfte der Dachlänge vorgesehene Versatz des Firsts führt allein noch nicht zu einer Annäherung an die vorhandenen Flarzbauten, da der darunter liegende, grossvolumige Gebäudekörper in seiner Gleichförmigkeit nicht gebrochen und in Teilvolumen aufgeteilt wird. Die zur Landschaft gewandte Südwest-Fassade des Wohnhauses wäre mit einer Länge von 27,35 m die längste ungegliederte Fassade innerhalb der Kernzone M. Durch die relativ starken Abgrabungen für die Garageneinfahrt in der südlichen Hälfte des Untergeschosses, die auch mit Blick auf Ziff. 3.6.2 BZO problematisch sind, erscheint sie einerseits noch wuchtiger, andererseits wirkt dadurch die nördliche Fassadenhälfte mit dem tiefer gelegten, in den Bereich der Fenster ragenden Dach noch gedrängener. Dies ergibt insgesamt ein höchst unausgewogenes Bild, das mit der Irregularität historischer gewachsener Gebäude nicht zu vergleichen ist. Die von der Bewilligungsbehörde geforderten Fensterländen an den Fenstern der Wohn- und Schlafzimmer (Dispositivziffer 9.1 der Baubewilligung) vermögen am unbefriedigenden Erscheinungsbild der Südwest-Fassade nichts zu ändern, da diese lediglich die Feinstruktur der Fassade verbessern, ohne jedoch den Gesamteindruck dieser Ansicht entscheidend zu verändern. Der Befund der Vorinstanz, das mit dem Versatz des Firsts verfolgte Anliegen – nämlich eine Angleichung an die kernzonentypische Kleinmassstäblichkeit zu schaffen – werde unbefriedigend umgesetzt, da in der übrigen Gestaltung des Gebäudes nicht auf die Veränderung reagiert werde, ist aus diesen Gründen zu bestätigen.

E. 5.3

Die von der Baurekurskommission im Weiteren angeführten Mängel betreffen sodann die Dachgestaltung, das vorspringende Treppenhaus sowie die Anordnung der Fenster sowohl an den Fassaden wie auch im Dachbereich. – Das Dach mit seinen zahlreichen Aufbauten wurde von der Vorinstanz zu Recht als überladen und unruhig beurteilt. Insbesondere vermögen die weit ausragenden Überdachungen der zum Dachgeschoss gehörenden Balkone nicht zu überzeugen. Die zur Vergrösserung der Balkonfläche nach innen versetzte Aussenwand führt dazu, dass die Überdachung über eine Länge von mehr als 4 m baldachinartig frei zu schweben scheint. Soweit die Vorinstanz hingegen dem Treppenhaus eine keilartige Wirkung zuschreibt, ist ihre Kritik möglicherweise Folge der zeichnerischen Darstellung im Plan, da sich dort der vorstehende Gebäudeteil durch den gezeichneten Schattenwurf verstärkt von der Hauptfassade abhebt. Das lediglich 1,2 m vorspringende Treppenhaus könnte auch als taugliches architektonisches Element angesehen werden, mit welchem die überaus lange Nordost-Fassade im Sinn der Kleinmassstäblichkeit unterteilt werden kann. Es fragt sich auch, ob die Beanstandung der Fensterplatzierung angesichts der Unregelmässigkeit historisch entwickelter Befensterungen in der Kernzone nicht zu weit geht. Dessen ungeachtet ist die Vorinstanz insgesamt mit nachvollziehbarer Begründung zum Ergebnis gelangt, dass die Gestaltung des Bauprojekts für sich offensichtlich mangelhaft ist.

E. 5.4

Über die Detailkritik hinaus ist zu beachten, dass die Kernzonen nach § 50 Abs. 1 PBG schutzwürdige Ortsbilder umfasst, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Auch wenn die hier zu beachtenden Kernzonenvorschriften keine allgemeine Gestaltungsvorschrift enthalten, die den Bauherrn eines Neubaus gemäss Ziff. 3.1.2 BZO auf eine ortsbildgerechte Gestaltung verpflichten, sondern lediglich Detailvorschriften zur Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung aufführen, hat sich ein Neubau in der

Kernzone in gestalterischer Hinsicht am Zweck der Kernzone, wie er durch § 50 Abs. 1 PBG vorgezeichnet wird, zu orientieren (VGr, 26. September 2001, VB.2001.00192, E. 2d, www.vgrzh.ch). Das Bauprojekt des Beschwerdeführers ist jedoch von einer architektonischen Beliebigkeit – wie sie wahrscheinlich in jeder Wohnzone W2 zu bewilligen wäre – und wird damit den besonderen Gestaltungsanforderungen einer Kernzone nicht gerecht. Mit der Bewilligung des vorliegenden Projekts hat die örtliche Baubehörde die Kernzonenvorschriften in einer Weise angewandt, die durch den von § 50 Abs. 1 PBG vorgezeichneten Zweck der Kernzone, nämlich die Erhaltung und Entwicklung eines schutzwürdigen Ortsbilds, nicht mehr gedeckt wird. Wie die Baurekurskommission richtig ausführt, würden die dargelegten Mängel in einer durchschnittlichen Wohnzone wohl noch keinen Anlass zum Einschreiten ergeben, weil sie in Anwendung des weniger strengen Massstabs von § 238 Abs. 1 PBG hingenommen werden könnten. In der Kernzone M hingegen liegen die Verhältnisse auf Grund der erhöhten Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG anders. Auch wenn, wie der Beschwerdeführer geltend macht, keines der Schutzobjekte in M direkt an das Baugrundstück angrenzt und sich aus der Nähe des streitbetroffenen Grundstücks keine oder kaum direkte Sichtverbindungen von diesen zum neuen Mehrfamilienhaus ergeben, verleihen sie der baulichen Umgebung eine besondere Qualität, welche die Forderungen nach einer sorgfältigen Gestaltung des Neubaus begründet. Genügt das Projekt bereits für sich allein diesen Anforderungen nicht, durfte daher die vorinstanzliche Würdigung unter Bezugnahme auf die weitere bauliche Umgebung summarisch erfolgen.

E. 5.5

Der von der Baurekurskommission zur Hauptsache festgestellte Mangel des Bauprojekts lässt eine Behebung mittels Nebenbestimmungen im Sinn von § 321 PBG entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers gerade nicht zu, sondern die erforderliche Verbesserung bedingt eine tief greifende Überarbeitung des Projekts. Der Bauabschlag erweist sich deshalb nicht als unverhältnismässig.

E. 5.6

Mit der Erteilung der Bewilligung für dieses Bauvorhaben, das die durch die Lage in der Kernzone begründeten, erhöhten gestalterischen Ansprüche klar nicht zu erfüllen vermag, hat die örtliche Baubehörde das ihr im Rahmen von § 238 PBG zustehende Ermessen überschritten. Jedenfalls kann der Baurekurskommission kein Eingriff in den Ermessensspielraum der Gemeinde vorgeworfen werden, wenn sie dafür gesorgt hat, dass die Gestaltungsvorschrift von § 238 Abs. 2 PBG so angewendet wird, dass sie mit dem durch § 50 Abs. 1 PBG umschriebenen Zonenzweck vereinbar bleibt. Sie hat die Baubewilligung vom 14. April 2004 deshalb zu Recht aufgehoben. Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 6

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Zudem hat er die Beschwerdegegner für deren Umtriebe im Beschwerdeverfahren angemessen zu entschädigen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG; § 12 Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 26. Juni 1997, LS 175.252). Als angemessen erweisen sich im vorliegenden Fall Parteientschädigungen von je Fr. 750.- (insgesamt Fr. 1'500.-; Mehrwertsteuer inbegriffen). Demgemäss entscheidet die Kammer:

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