

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00332 vom 12. Oktober 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-10-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00332

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00332 du 12 octobre 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00332 del 12 ottobre 2011

Regeste

Inventarentlassung und Vorentscheid | Inventarentlassung und baurechtlicher Vorentscheid: Auslegung einer Verfügung, Einordnung. Eine Verfügung ist nach dem Vertrauensgrundsatz so auszulegen, wie sie der Empfänger aufgrund aller Umstände, die ihm im Zeitpunkt der Eröffnung bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in guten Treuen verstehen durfte und musste (E. 3.2.1). Aus dem Wortlaut von Disp.-Ziff. 2 des angefochtenen Inventarentlassungsbeschlusses, wonach ein Neubau bestimmte gestalterische Vorgaben einzuhalten habe, und den Umständen im Eröffnungszeitpunkt geht nicht hervor, welche Bedeutung der Gemeinderat der Bestimmung ursprünglich beimessen wollte. Die Frage kann indessen offenbleiben, da sich sämtliche Auslegungen als rechtswidrig erweisen (E. 3.2.2). Insbesondere muss die nachträgliche Erklärung des Gemeinderats, die Bestimmung habe nur hinweisenden Charakter, unbeachtlich bleiben, da sich die Beschwerdeführerin nach Treu und Glauben zur Anfechtung der Anordnung veranlasst sah (E. 3.2.4). Das im Rahmen des Vorentscheidprojekts geplante Bauvolumen lässt die nach § 238 Abs. 2 PBG erforderliche besondere Rücksichtnahme auf das unmittelbar benachbarte schutzwürdige Wohnhaus missen. Von einer generellen Herabsetzung des zulässigen Bauvolumens aus Gründen der Einordnung kann nicht gesprochen werden (E. 4.4). Teilweise Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Gemeinderat der Stadt Wetzikon,

E. 1.1

Das streitbetroffene Grundstück Kat.-Nr. 02 befindet sich in der Wohnzone WG3.3 mit Gewerbeerleichterung und ist im Bereich der südwestlichen Ecke mit einem Wohnhaus Assek.-Nr. 05 (ehemaliges Wirtshaus) und im östlichen Teil mit einem Ökonomiegebäude Assek.-Nr. 01 überstellt. Die beiden Bauten bilden gemeinsam Bestandteil des Inventars kommunal schützenswerter Bauten. Auf dem Grundstück wie auch auf dem Nachbargrundstück Kat.-Nr. 04 steht jeweils ein im Natur- und Landschaftsinventar eingetragener Baum. Zwecks Überbauung der beiden Grundstücke unter Abbruch des Ökonomiegebäudes ersuchte die Beschwerdeführerin am 8. Juli 2009 den Beschwerdegegner 1, dieses aus dem Inventar zu entlassen. Mit Beschluss vom 27. Januar 2010 entliess der Beschwerdegegner 1 das Ökonomiegebäude aus dem Inventar, wobei er in Disp.-Ziff. 2 Folgendes festhielt: "Damit die Wirkung des weiterhin im Inventar enthalten[en] Wohnhauses Vers.-Nr. 05 mitsamt dem zugehörigen Hofraum nicht geschmälert wird, müssen die bestehenden Bäume auch bei einem Neubau erhalten bleiben.

Zudem darf der geplante Neubau die zulässige Gebäudehöhe und Baumasse nur in reduziertem Mass (ca. zu 3/5) konsumieren. Dabei sind die Parameter des Neubaus auf das [Wohnhaus] Vers.Nr. 05 und die bestehenden Bäume abzustimmen."

E. 1.2

In ihrem Rekurs R3.2010.00019 gegen Disp.-Ziff. 2 des angefochtenen Beschlusses wandte sich die Beschwerdeführerin nebst Rügen betreffend den Baumschutz gegen die angeordnete Reduktion der Gebäudehöhe und des Bauvolumens: An sich sei unbestritten, dass es sich beim Wohnhaus Assek.-Nr. 05 um ein schönes Gebäude handle; dessen Abbruch sei gar nicht vorgesehen, weshalb sie auch keine Entlassung aus dem Inventar verlangt oder ein Provokationsgesuch gestellt habe. Der Beschwerdegegner 1 habe bisher auch keine Schutzverfügung bezüglich des Gebäudes Assek.-Nr. 05 erlassen. Für den Erlass von planungsrechtlichen Massnahmen, wie sie in Disp.-Ziff. 2 getroffen worden seien, sei jedoch nicht der Gemeinderat, sondern die Gemeindelegislative zuständig. Unter dem Aspekt von § 238 Abs. 2 PBG gingen die getroffenen Anordnungen zudem weit über das Zulässige hinaus und seien aufzuheben.

E. 1.3

Im gegenseitigen Einvernehmen der Parteien wurde das Rekursverfahren sistiert und versucht, anhand eines definierten Bauvolumens eine allseits befriedigende Lösung zu finden. Zu diesem Zweck gab die Beschwerdeführerin am 17. Mai 2010 ein Vorentscheidgesuch mit Drittwirkung ein und stellte der Beschwerdegegnerin 2 folgende Fragen: "1. Ist auf dem Grundstück Kataster-Nr. 02 ein Bauvolumen wie in den Planbeilagen 1–4 dargestellt zulässig? 2. Muss eventuell im Dachgeschoss ein Rücksprung (Terrasse) erstellt werden? 3. Ist am Gebäude Assekuranz-Nr. 05 ein eingeschossiger, teilweise transparenter Anbau von den Massen 5,1 m x 4,4 m zulässig gemäss Planbeilage 8? 4. Ist die Tiefgarageneinfahrt wie im Plan dargestellt zulässig? 5. Kann bezüglich der Tiefgarageneinfahrt allenfalls eine Ausnahmegewilligung betreffend Gefälle der Garagenrampe in Aussicht gestellt werden?" Das Vorentscheidprojekt hält sich bezüglich der Gebäudehöhe in etwa an die Vorgaben des angefochtenen Beschlusses vom 27. Januar 2010, konsumiert jedoch die Ausnützung praktisch vollständig. Die Beschwerdegegnerin 2, beraten durch die Stadtbildkommission, entschied mit Vorentscheid vom 21. Juli 2010, dass das projektierte Bauvolumen zu gross sei, und beantwortete Frage 1 negativ. Demgegenüber bejahte sie im Grundsatz Frage 3, jedoch ohne die geplante Dachterrasse und das Sitzplatzpodest im Erdgeschoss. Verneint wurde schliesslich Frage 4. Die Fragen 2 und 5, welche sich auf die Fragen 1 bzw. 4 beziehen, erübrigten sich in der Folge.

E. 1.4

In seiner Rekursvernehmlassung vom 25. August 2010 führte der Beschwerdegegner 1 aus, er habe mit der Inventarentlassung vom 27. Januar 2010 nicht neu über die Inventarisierung des Wohnhauses Assek.-Nr. 05 befinden wollen, sondern festgehalten, dass dieses im Inventar erhalten bleibe und lediglich das Ökonomiegebäude Assek.-Nr. 01 entlassen werde. In diesem Sinn könne Disp.-Ziff. 1 des Beschlusses nicht als Inventareröffnung im Sinn von § 209 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) verstanden werden. Eine solche müsste aus der Formulierung klar hervorgehen und hätte mindestens einen Verweis auf § 209 PBG benötigt. Die in Disp.-Ziff. 2 aufgeführte Bemerkung habe lediglich hinweisenden Charakter. Die Anordnung gehe insbesondere nicht über die

ohnehin geltenden Bestimmungen gemäss § 238 Abs. 2 und 3 PBG hinaus. Entsprechend handle es sich bei Disp.-Ziff. 2 nicht um eine planungsrechtliche Massnahme, welche die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung ausser Kraft setzen würde. Vor diesem Hintergrund sei die Beschwerdegegnerin 2 unter Beizug der Stadtbildkommission im Vorentscheidverfahren zum Schluss gekommen, dass sich ein Neubau in Grösse und Erscheinung dem Wohnhaus Assek.-Nr. 05 deutlich unterordnen müsse.

E. 1.5

Die Vorinstanz erwog in E. 5.4 des Rekursentscheids vom 13. April 2011, dass es sich bei Disp.-Ziff. 2 des Beschlusses vom 27. Januar 2010 nicht um eine planerische Massnahme, sondern um eine konkrete Schutzmassnahme als Bedingung für den Abbruch der Scheune (§ 207 PBG) handle. Die Bestimmung sei als zwingende Verpflichtung abgefasst und habe keineswegs nur "hinweisenden" Charakter. Ausgehend von dieser Interpretation prüfte die Vorinstanz die Vertretbarkeit der Anordnung und bejahte sie mit dem Argument, dass die mit der Teil-Inventarentlassung verknüpfte Schutzmassnahme ein taugliches und notwendiges Mittel sei, um eine Neubaute in ihrer Dimension zu limitieren (E. 6.5 des Rekursentscheids).

E. 2

Die Beschwerdeführerin wendet sich vorab gegen die Auslegung von Disp.-Ziff. 2 des Beschlusses vom 27. Januar 2010 durch die Vorinstanz. Im Rahmen der Begründung folge der vorinstanzliche Entscheid der Argumentation beider Parteien nicht. Die Beschwerdeführerin sei gleich wie der Beschwerdegegner 1 davon ausgegangen, dass sie kein Provokationsbegehren betreffend das Wohnhaus gestellt und Letzterer diesbezüglich keinen Schutzentscheid gefällt habe. Es sei offensichtlich nie die Absicht des Beschwerdegegners 1 gewesen, eine Schutzverfügung über das Wohnhaus zu erlassen. So gingen die Anordnungen selbst nach Auffassung des Beschwerdegegners 1 nicht über § 238 Abs. 2 PBG hinaus. Sie seien auch nicht als planerische Massnahmen zu betrachten, denn dazu wäre der Gemeinderat nicht zuständig. Die Vorinstanz habe in das Ermessen der Gemeinde, wie sie kommunale Inventarobjekte behandeln möchte, eingegriffen, indem sie aus einem "Nicht-Schutzentscheid" einen Schutzentscheid hergeleitet habe. Ausserdem habe sie als erste Instanz die bis anhin nicht abgeklärte Schutzwürdigkeit des Gebäudes Assek.-Nr. 05 grundsätzlich bejaht. Im Übrigen hätte die Vorinstanz die Pflicht gehabt, die Parteien darauf aufmerksam zu machen, dass sie von einem völlig anderen Rechtsstandpunkt ausgehe als von den Parteien einvernehmlich behauptet. Der angefochtene Entscheid sei folglich aufzuheben und die Angelegenheit unter dem Aspekt von § 238 Abs. 2 PBG zu beurteilen.

E. 3.1.1

Gemäss § 203 Abs. 2 PBG erstellen die für Schutzmassnahmen zuständigen Behörden Inventare. Diese sollen eine Bestandesaufnahme der in Betracht fallenden Schutzobjekte ermöglichen. Die Erstellung der Inventare bzw. die Inventaraufnahme als solche bewirkt (noch) keinen Schutz (RB 1990 Nr. 72; vgl. auch Antrag des Regierungsrats vom 11. Oktober 1989 [an den Kantonsrat] zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes, AB1 1989, 1757 [zur Aufhebung von § 209 Abs. 1 PBG]). Das Inventar entfaltet erst bei der formellen Eröffnung der Inventaraufnahme an den Grundeigentümer (§ 209 Abs. 2 PBG) diesem gegenüber Rechtswirkungen, nämlich ein zeitlich beschränktes Verbot, ohne Bewilligung der anordnenden Behörde Veränderungen am Objekt vorzunehmen. Das

Veränderungsverbot fällt dahin, wenn nicht innert Jahresfrist seit der schriftlichen Mitteilung eine dauernde Anordnung getroffen wird (§ 209 Abs. 3 PBG).

E. 3.1.2

Soll ein inventarisiertes Objekt dauernd geschützt werden, bedarf es der Umsetzung in verbindliche Schutzmassnahmen. Das Inventar begründet die Vermutung der Schutzwürdigkeit der verzeichneten Objekte, und die zuständige Behörde ist verpflichtet, sich mit dieser Vermutung auseinanderzusetzen. Diese Auseinandersetzung erfolgt beim Entscheid darüber, ob eine dauernde Schutzmassnahme anzuordnen sei. Dabei kann dieser Entscheid entweder in einer definitiven Unterschutzstellung, womit die durch das Inventar begründete Vermutung in eine definitive Schutzmassnahme umgesetzt wird, oder in einer Entlassung aus dem Inventar bestehen. Der dauernde Schutz von Objekten des Natur- und Heimatschutzes erfolgt kraft § 205 PBG durch Massnahmen des Planungsrechts (lit. a), durch Verordnung (lit. b), Verfügung (lit. c) oder Vertrag (lit. d). Laut § 207 Abs. 1 PBG verhindern Schutzmassnahmen Beeinträchtigungen der Schutzobjekte, stellen deren Pflege und Unterhalt sicher und ordnen nötigenfalls die Restaurierung an; ihr Umfang ist jeweils örtlich und sachlich genau zu umschreiben.

E. 3.1.3

Gefährdet ein Bauprojekt ein inventarisiertes Objekt, so hat das Gemeinwesen also vorab einen Schutzentscheid zu treffen, das heisst Schutzmassnahmen anzuordnen oder aber (ganz oder teilweise) darauf zu verzichten (RB 1991 Nr. 60 [Leitsatz] = BEZ 1991 Nr. 23 = ZBI 92/1991, S. 495, E. 4b/bb). Nur wenn eine Gefährdung eines inventarisierten Objekts durch ein Bauvorhaben von vornherein ausgeschlossen werden kann, besteht für das Gemeinwesen keine Veranlassung, über die Schutzwürdigkeit und den Schutzzumfang des Inventarobjekts zu entscheiden (VGr, 17. Februar 2000, BEZ 2000 Nr. 22; 2. September 2002, VB.2002.00172, E. 1c/cc).

E. 3.2

Fraglich ist, welche Bedeutung dem gemeinderätlichen Beschluss vom 27. Januar 2010 zukommt, welcher die (Teil-)Inventarentlassung des Ökonomiegebäudes Assek.-Nr. 01 (Disp.-Ziff. 1) in Disp.-Ziff. 2 mit diversen Vorgaben an einen Neubau auf dem Grundstück verbindet (siehe oben E. 1.1).

E. 3.2.1

Inhalt und Tragweite einer Verfügung ergeben sich in erster Linie aus dem Dispositiv (BGer, 6. Juni 2006, 1A.42/2006, E. 2.3, auch zum Folgenden). Ist das Verfügungsdispositiv unklar, unvollständig, zweideutig oder widersprüchlich, so muss die Unsicherheit durch Auslegung behoben werden. Zu diesem Zweck kann auf die Begründung der Verfügung zurückgegriffen werden (BGE 110 V 222). Soweit der Wille der verfügenden Behörde zum Ausdruck kommt, ist er bei der Auslegung zu berücksichtigen (Fritz Gygi, Verwaltungsrecht, Bern 1986, S. 129, auch zum Folgenden). Eine Verfügung ist nach dem Vertrauensgrundsatz so auszulegen, wie sie der Empfänger aufgrund aller Umstände, die ihm im Zeitpunkt der Eröffnung bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in guten Treuen verstehen durfte und musste (BGE 115 II 415 E. 3a mit Hinweisen). Da die Verfügung mit dem Gesetz in Einklang stehen soll, muss bei der Auslegung mitbeachtet werden, welche Lösung mit dem Gesetz übereinstimmt (BGer, 6. Juni 2006, 1A.42/2006, E. 2.3). Eine Verfügung wird daher einerseits aufgrund eines gesetzlichen Massstabs und dessen Auslegungsmethoden ausgelegt, andererseits nach den

Auslegungsgrundsätzen zu den privatrechtlichen Willensklärungen (Lukas Brühwiler-Frésey, Verfügung, Vertrag und andere verwaltungsrechtliche Handlungssysteme, Bern 1984, Rz. 136).

E. 3.2.2

Aus dem Wortlaut von Disp.-Ziff. 2 und den Umständen zum Zeitpunkt der Eröffnung der Verfügung geht nicht eindeutig hervor, welche Bedeutung der Beschwerdegegner 1 der Bestimmung ursprünglich beimessen wollte. Weder dem Dispositiv noch den Erwägungen lässt sich entnehmen, dass die Vorgaben an den geplanten Neubau lediglich als unverbindlicher Hinweis auf die erhöhten Anforderungen an die Einordnung der geplanten Ersatzbaute zu betrachten seien. Zudem ist unklar, ob die Vorgaben als eigenständige Anordnung oder als Nebenbestimmung zu der in Disp.-Ziff. 1 angeordneten Entlassung des Ökonomiegebäudes Kat.-Nr. 01 aus dem inventarisierten Objekt 06 aufzufassen sind. Die Frage nach der (grammatikalischen) Interpretation kann indessen offenbleiben, da sich sämtliche Auslegungen als rechtswidrig erweisen.

E. 3.2.3

Versteht man Disp.-Ziff. 2 als eine eigenständige Schutzanordnung im Sinn von § 205 lit. c in Verbindung mit § 207 PBG, so stützt sie sich lediglich auf eine summarische Beurteilung des Ökonomiegebäudes Assek.-Nr. 01. Ohne vertiefte Schutzabklärung unter umfassender Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen erweist sich die mit der Unterschützstellung einhergehende Eigentumsbeschränkung jedoch als ungerechtfertigt. Ausser Betracht fällt sodann eine Interpretation als planungsrechtliche Massnahme (§ 205 lit. a PBG), da zu deren Festlegung nicht der Beschwerdegegner 1 als Exekutivbehörde, sondern vielmehr die Gemeindelegislative zuständig wäre (§ 88 PBG). Im Übrigen wäre die Bestimmung selbst dann unzulässig, wenn man in ihr eine Nebenbestimmung zur angeordneten Inventarentlassung erblicken würde (vgl. Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 918, auch zum Folgenden). Eine (Teil-)Inventarentlassung unter Auflagen bzw. Bedingungen, welche die Bebaubarkeit des Grundstücks auf nicht absehbare Zeit einschränken, verstösst gegen Sinn und Zweck des vorsorglichen Denkmalschutzes, wonach vorsorgliche Schutzmassnahmen zum Schutz des Grundeigentümers auf ein Jahr beschränkt sind (§ 209 Abs. 3 PBG; Jürg Hess, Der Denkmalschutz im zürcherischen Planungs- und Baurecht, Zürich 1986, S. 184 m. w. H.; vgl. auch RB 1990 Nr. 74 = BEZ 1990 Nr. 20) .

E. 3.2.4

Demnach erweist sich die Bestimmung unabhängig von ihrer Interpretation als unzulässig. Daran ändert auch nichts, dass der Beschwerdegegner 1, wie er allerdings erst in seiner Rekursvernehmlassung ausführt, mit der Statuierung von Disp.-Ziff. 2 lediglich im Sinn eines unverbindlichen Hinweises auf die ohnehin geltende Einordnungsbestimmung von § 238 Abs. 2 PBG habe hinweisen wollen und die Beschwerdeführerin diese Erklärung nicht (mehr) bestreitet. Eine solche nachträgliche Sinnzuschreibung durch die verfügende Behörde muss jedenfalls dann unbeachtlich bleiben, wenn sich die Adressatin – wie vorliegend – durch den rechtsverletzenden Wortlaut des Dispositivs und die ihr im Eröffnungszeitpunkt bekannten Umstände nach Treu und Glauben zur Anfechtung der Anordnung veranlasst sah.

E. 3.2.5

Disp.-Ziff. 2 des Beschlusses vom 27. Januar 2010 ist folglich aufzuheben.

E. 4

Weiter beantragt die Beschwerdeführerin, den Vorentscheid der Beschwerdegegnerin 2 vom 21. Juli 2010 aufzuheben und die Fragen 1 und 3 mit einem "Ja" zu beantworten.

E. 4.1

Die Beschwerdegegnerin 2 verneinte die Frage 1, ob ein Bauvolumen gemäss Planbeilagen 1–4 zulässig sei. Sie stützte sich dabei auf die Stellungnahme der Stadtbildkommission Wetzikon. Diese stellte fest, dass die östliche Strassenflucht der F-Strasse von der Kreuzung G-Strasse/F-Strasse bis zum Bahnhof H noch weitgehend intakt sei mit Einzelbauten und grossen Bäumen im rückwärtigen Bereich. Letztere gäben den Bauten nicht nur einen würdigen Hintergrund, sie trügen auch zur stimmigen Gesamtwirkung wesentlich bei. Dieses Bild gelte es zu erhalten. Aus diesem Grund seien allfällige Bauten im rückwärtigen Bereich in Grösse und Ausdruck so zu gestalten, dass die strassenständigen Einzelbauten in ihrem gemeinsamen Auftritt nicht abgewertet würden. Ein Ersatzneubau für das Ökonomiegebäude sei denkbar, doch habe sich dieser in Grösse und Erscheinung dem Haus Assek.-Nr. 05 deutlich unterzuordnen. Die Beschwerdegegnerin 2 habe den Beurteilungsmassstab gestützt auf § 238 Abs. 2 PBG verhältnismässig festgelegt und den diesbezüglichen Ermessensspielraum mit dem Einbezug der Stadtbildkommission verantwortungsvoll wahrgenommen.

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin wendet hiergegen ein, dass es unter Berufung auf die Einordnung nach ständiger Rechtsprechung nur in absoluten Ausnahmefällen und mit einlässlicher Begründung zulässig sei, bauliche Möglichkeiten wie das Bauvolumen einzuschränken. Mit ihrem Vorentscheidprojekt habe sich die Beschwerdeführerin ausserordentlich bemüht, Rücksicht auf das Wohnhaus zu nehmen. So liege die Gebäudehöhe tiefer als die Traufe des Altbaus. Zudem habe sie angeboten, das Dachgeschoss auf der gesamten Gebäudelänge gegenüber dem Wohnhaus zurückzunehmen, womit dieses von dieser Seite aus klar als solches erkennbar sei. Da die maximale Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft sei, könne das Dachgeschoss auf der abgewandten Gebäudeseite als Vollgeschoss ausgestaltet werden. Auch wenn die Ausnützung nahezu vollständig konsumiert werde, ordne sich der Neubau dem Altbau unter. Auf die beiden Bäume werde durch die Lage der Garageneinfahrt hinreichend Rücksicht genommen.

E. 4.3.1

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Wie § 238 Abs. 1 PBG ist auch Absatz 2 derselben Bestimmung, wonach auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen ist, nicht ein blosses Verunstaltungsverbot (vgl. BGE 114 Ia 343 E. 4b). Vielmehr verlangt § 238 Abs. 2 PBG positiv eine kubische und architektonische Gestaltung, die sicherstellt, dass einerseits für die Baute selbst und andererseits für die bauliche und landschaftliche Umgebung eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dabei ist nicht einfach auf ein beliebiges subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abzustellen, sondern es ist im Einzelnen darzutun, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung keine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Bei der Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG steht der örtlichen Baubehörde eine von den Rechtsmittelinstanzen zu beachtende besondere Entscheidungs- und

Ermessensfreiheit zu. Die Auslegung der Bestimmung durch die kommunalen Behörden ist nach ständiger Rechtsprechung zu schützen, wenn sie vertretbar und nicht rechtsverletzend ist (VGr, 2. Juli 2008, VB.2008.00052, E. 4.2). Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können ausserdem nur Rechtsverletzungen im Sinn von § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a VRG gerügt werden.

E. 4.3.2

Nach ständiger Rechtsprechung kann allein gestützt auf § 238 PBG keine generelle Herabsetzung des nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Bauvolumens verlangt werden; nur in Ausnahmefällen kann ein Verzicht auf die Realisierung des auf dem betreffenden Grundstück zulässigen Volumens durchgesetzt werden (RB 1990 Nr. 78; VGr, 28. März 2007, VB.2007.00036, E. 3.3; BGE 115 Ia 363 E. 3a; 115 Ia 370 E. 5). Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich, wie z.B. eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung, die Rücksicht auf ein Schutzobjekt oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts gewichtet das Legalitätsprinzip stark, weshalb die Anwendung einer Ästhetik- bzw. Schutzvorschrift nicht dazu führen darf, dass generell – etwa für ein ganzes Quartier oder ein Baugeviert – die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde.

E. 4.4

Der geplante Ersatzbau soll in einem Abstand von lediglich 8 m zum inventarisierten Wohn- und ehemaligen Wirtshaus Assek.-Nr. 05 zu stehen kommen, dessen Schutzwürdigkeit unbestritten ist. Zu berücksichtigen ist sodann, dass sich das Baugrundstück in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3.3 und damit in der Wohnzone mit der höchsten Baumassenziffer befindet (siehe Art. 4 der Bau- und Zonenordnung Wetzikon vom 23. März 1998), was bei vollständiger Ausnützung vergleichsweise grosse Bauvolumen ermöglicht. Wie aus dem vorinstanzlichen Augenscheinprotokoll ersichtlich ist, hat das verhältnismässig kleine Gebäude Assek.-Nr. 05 ein filigranes Erscheinungsbild, welches durch das bestehende Ökonomiegebäude jedoch nicht konkurrenziert wird. Der geplante Ersatzbau erscheint dagegen im Vergleich zum Wohnhaus als ein wuchtiger Baukörper mit Ausmassen, die dieses in jede Richtung übertreffen würden. Darüber hinaus führte der Bau zum Verlust des bisherigen harmonischen Zusammenspiels zwischen Haupt- und Nebengebäude, weshalb das Projekt die erforderliche besondere Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt missen lässt. Aufgrund dieser speziellen Verhältnisse bleibt letztlich auch unbehelflich, dass das Vorentscheidprojekt die erlaubte Gebäude- bzw. Gesamthöhe von 14,7 m bzw. 21,7 m mit den geplanten Höhenmassen (8,5 m bzw. 11,5 m) bei Weitem nicht ausschöpft. Die Würdigung der Beschwerdegegnerin 2, wonach sich das geplante Neubauvolumen dem Wirtshaus in Grösse und Erscheinung nicht unterordne, ist damit nachvollziehbar. Im Gegensatz zur (rechtswidrigen) Disp.-Ziff. 2 des Beschlusses vom 27. Januar 2010, welche eine allgemeine zahlenmässige Reduktion des Bauvolumens vorsieht, bezieht sich Frage 1 bzw. die Antwort der Beschwerdegegnerin 2 trotz des Ausdrucks "Bauvolumen" auf ein konkretes Projekt, dessen Lage und Gestalt an einem einzelnen unmittelbar benachbarten Schutzobjekt gemessen wurde. Von einer generellen Herabsetzung des zulässigen Bauvolumens aus Gründen der Einordnung kann somit nicht gesprochen werden. Die Antwort der Beschwerdegegnerin 2 auf die Frage 1 ist nicht zu beanstanden.

E. 4.5

Ihren Teilantrag, Frage 3 (betreffend die Zulässigkeit eines eingeschossigen Anbaus am Gebäude Assek.-Nr. 05) mit einem "Ja" zu beantworten, begründet die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift nicht. Sie geht mit keinem Wort auf die nachvollziehbare E. 7.4 des Rekursentscheids ein, wonach eine Terrassennutzung nebst dem Geländer auch Möbel, Sonnenschirme und – zwecks Anlegung von Ausgängen – Fassadenänderungen am bestehenden Gebäude mit sich bringe, weshalb die Verweigerung dieser Nutzung im Ermessen der Beschwerdegegnerin 2 stehe. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

E. 5

Zusammenfassend ist die Beschwerde insofern gutzuheissen, als sie sich gegen Disp.-Ziff. 2 des Beschlusses vom 27. Januar 2011 richtet. Die angefochtene Nebenbestimmung ist aufzuheben. Abzuweisen ist die Beschwerde, soweit sie sich auf die Fragen 1 und 3 des Vorentscheids vom 21. Juli 2010 bezieht. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdegegner 1 je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Aufgrund des teilweisen Obsiegens der Beschwerdeführerin im Rekursverfahren rechtfertigt sich keine Neuverlegung der Rekurskosten. Parteienschädigungen sind bei diesem Verfahrensausgang nicht zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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