

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00380 vom 8. Mai 2014

ZH Verwaltungsgericht, 2014-05-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00380

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00380 du 8 mai 2014

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00380 del 8 maggio 2014

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für einen Neubau im Bereich von Schutzobjekten; Ausnahmebewilligung; Anforderungen an einen projektbezogenen Schutzentscheid; Einordnung. Das Einverständnis mit der Erstellung eines Neubaus beinhaltet keinen generellen Rechtsmittelverzicht in Bezug auf ein späteres konkretes Projekt (E. 1.3). Die spezielle Grundstücksform begründet vorliegend besondere Verhältnisse im Sinn von § 220 Abs. 1 PBG (E. 5.4). Die Abweichung von der Mindesttiefe steht nicht von vornherein im Widerspruch zum Ziel, die Bewahrung einer traditionellen bäuerlichen Bauweise zu gewährleisten (E. 5.5). Ein projektbezogener Schutzentscheid war vorliegend möglich (E. 7.3 f.). Weder die Verfügung der Baudirektion noch deren Rekursvernehmlassung enthält jedoch eine einlässliche Auseinandersetzung mit den massgeblichen Fragen (E. 7.4). Auch aus dem Entscheid der Vorinstanz ergibt sich nicht in nachvollziehbarer Weise, weshalb eine Gefährdung des Schutzobjekts ausgeschlossen werden kann (E. 7.5). Auch in Bezug auf die kommunale Bewilligung liegt keine nachvollziehbare Begründung vor. Es wird weder ersichtlich, inwiefern das Bauvorhaben dem Anliegen gerecht wird, eine traditionelle bäuerliche Bauweise zu bewahren, noch welche Art von Rücksichtnahme die umliegenden Schutzobjekte verlangen (E. 8.3). Teilweise Gutheissung und Rückweisung an die Erstinstanzen.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2013.00380 Urteil der 1. Kammer vom 8. Mai 2014 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiber Markus Lanter. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen 1.1 D, 1.2 E, beide vertreten durch RA F, 2. Stadtrat Uster, vertreten durch Abteilungsvorsteher Bau der Stadt Uster, 3. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Abteilungsvorsteher Bau der Stadt Uster erteilte D und E mit Verfügung vom 10. September 2012 die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch eines Schweinestalls und den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der G-Strasse 02 in H. Gleichzeitig wurde die heimatenschutzrechtliche Bewilligung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 3. April 2012 eröffnet. II. A und B erhoben gegen diese Verfügungen Rekurs an das Baurekursgericht und beantragten deren Aufhebung. Nach Durchführung eines Augenscheins wies das Baurekursgericht den Rekurs mit Entscheid vom 17. April 2013 ab. III. Mit Eingabe vom 23. Mai 2013 erhoben A und B Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragten, den angefochtenen Entscheid und die angefochtenen Bewilligungen aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern. Es

sei ein Augenschein durchzuführen und es sei ein Gutachten durch die Kantonale Denkmalschutzkommission bezüglich der betroffenen inventarisierten kantonalen und kommunalen Schutzobjekte zu erstellen und ein förmlicher Entscheid über die Unterschutzstellung von Gebäude und Gartenbereich I-Strasse 03 zu fällen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner. Das Baurekursgericht schloss am 12. Juni 2013 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Die Baudirektion verzichtete mit Eingabe vom 21. Juni 2013 auf Beschwerdeantwort. D und E beantragten am 18. Juli 2013, die Beschwerde abzuweisen, sofern darauf eingetreten werde. Auf die Durchführung eines Augenscheins und die Einholung eines Gutachtens der Kantonalen Denkmalschutzkommission sei zu verzichten; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden. Der Stadtrat Uster beantragte mit Eingabe vom 14. August 2013 die Abweisung der Beschwerde sowie den Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins und die Einholung eines Gutachtens der Kantonalen Denkmalschutzkommission; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden. Mit Eingabe vom 12. September 2013 hielten A und B an ihren Anträgen fest; ebenso D und E am 1. Oktober 2013 sowie der Stadtrat Uster am 8. Oktober 2013. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Die Beschwerdeführenden sind als Eigentümer der unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Liegenschaft grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert (§ 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]).

E. 1.2

Die privaten Beschwerdegegner machen geltend, die Beschwerdeführenden hätten sich in einer Vereinbarung mit ihnen damit einverstanden erklärt, dass im rückwärtigen Bereich des Baugrundstücks ein Neubau erstellt werde. Von Schutzmassnahmen oder spezieller Rücksicht auf den Garten und die Scheune auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden sei dabei keine Rede gewesen. Vielmehr hätten sich die Parteien schon detailliert über die Form und die Gestaltung des Neubaus geeinigt. Mit der Berufung auf den Denkmalschutz würden die Beschwerdeführenden versuchen, diese privatrechtliche Vereinbarung zu umgehen. Dieses Verhalten verdiene keinen Rechtsschutz.

E. 1.3

Die Vorinstanz wies in diesem Zusammenhang zu Recht darauf hin, dass das allgemeine Einverständnis mit der Erstellung eines Neubaus nicht zugleich einen generellen Rechtsmittelverzicht bezüglich eines späteren konkreten Projekts beinhalte (Entscheid der Vorinstanz, E. 2.2). Die fragliche Vereinbarung vom 9. Januar 2009 bezieht sich denn auch nicht auf ein konkretes Projekt. Sie beschränkt sich neben der Einräumung eines unbeschränkten Fuss- und Fahrwegrechts auf ein Näherbaurecht zugunsten der privaten Beschwerdegegner sowie die Festlegung gewisser Baubeschränkungen in Bezug auf Balkone und Loggias.

E. 1.4

Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Die Beschwerdeführenden beantragen die Durchführung eines Augenscheins. Der Entscheid, ob ein solcher angeordnet werden soll, steht 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. Die Durchführung eines Augenscheins ist somit nur geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (RB 1995 Nr. 12 mit Hinweisen). Die auf einem Augenschein beruhenden Feststellungen der Vorinstanz können auch im Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden (RB 1981 Nr. 2). Die lokalen Gegebenheiten sind aus den eingereichten Verfahrensakten, insbesondere dem vorinstanzlichen Augenscheinprotokoll, genügend ersichtlich. Der massgebliche Sachverhalt geht hinreichend aus den Akten hervor, weshalb sich die Fragen, welche die vorliegende Angelegenheit aufwirft, ohne den beantragten Augenschein beantworten lassen. Das Verwaltungsgericht kann deshalb auf dessen Durchführung verzichten.

E. 3

Wie sich aus dem Folgenden ergibt, ist die Sache an die Erstinstanzen zurückzuweisen. Auf den von den Beschwerdeführenden beantragten Beizug eines Gutachtens der Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich (KDK) kann daher verzichtet werden.

E. 4

Der vom Bauvorhaben betroffene Teil des Baugrundstücks liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster vom 1. April 1999 (BZO) in der Dorfzone D2. Gegen die I-Strasse befindet sich auf dem Baugrundstück sowie auf der westlich an dieses angrenzenden Parzelle das Vielzweckbauernhaus I-Strasse 03/04 ("J-Haus"). Auf dem östlich angrenzenden Grundstück der Beschwerdeführenden befinden sich das Wohnhaus I-Strasse 05 sowie – im Rückwärtigen Bereich, nahe des geplanten Neubaus – eine Scheune. Alle diese Objekte sind inventarisiert.

E. 5

Art. 19 Abs. 1 lit. e BZO sieht in der Dorfzone D2 eine Gebäudetiefe von mindestens 10 m vor. Das Bauvorhaben weist eine Gebäudetiefe von nur rund 7,6 m auf, wofür eine Ausnahmegewilligung erteilt wurde.

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden rügen, die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung der in Art. 19 Abs. 1 lit. e BZO vorgesehenen minimalen Gebäudetiefe seien nicht erfüllt.

E. 5.2

Die Vorinstanz erwog, ein derart schmales, unüberbautes Grundstück wie das Baugrundstück, das ansonsten genügend Raum für die minimal zulässige Gebäudefläche biete, sei in der Dorfzone D2 sehr untypisch. Das Vorliegen besonderer Verhältnisse könne daher bejaht werden. Da das vorgesehene Mindestmass nicht der Begrenzung der zulässigen Nutzung diene, sondern aus Gründen der Einordnung festgelegt worden sei, dürfe es im Rahmen der Zielsetzung der Einordnungsvorschrift weniger streng gehandhabt werden. Die Durchsetzung der Vorschrift erweise sich daher angesichts der besonderen Situation als unverhältnismässig (Entscheid der Vorinstanz, E. 6.5.5). Die Ausnahmegewilligung könne – bei Einhaltung aller anderen für die Dorfzone D2 geltenden Bauvorschriften – nicht gegen Sinn und Zweck von Art. 19 Abs. 1 lit. e BZO verstossen.

Ausserdem handle es sich bei den genannten Vorschriften um eine Konkretisierung der allgemeinen gestalterischen Anforderungen an eine gute Einordnung (§ 238 Abs. 2 PBG), die der geplante Neubau erfülle (Entscheid der Vorinstanz, E. 6.5.6). Schliesslich würden die Beschwerdeführenden durch die Ausnahmegewilligung nicht unzumutbar benachteiligt (Entscheid der Vorinstanz, E. 6.5.7).

E. 5.3

Soweit die Beschwerdeführenden die Auffassung vertreten, Art. 19 BZO erlaube nur für landwirtschaftlich genutzte Bauten Abweichungen von den in Art. 19 Abs. 1 BZO vorgesehenen Grundmassen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Aus Art. 19 Abs. 2 BZO ergibt sich zwar, dass bei landwirtschaftlich genutzten Bauten voraussetzungslos Abweichungen zulässig sind. Dies bedeutet jedoch nicht, dass bei anders genutzten Bauten nicht einmal dann von den in Art. 19 Abs. 1 BZO geregelten Grundmassen abgewichen werden kann, wenn die in § 220 PBG genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Von einem qualifizierten Schweigen, also einem bewussten Fehlen einer ausdrücklichen Anordnung betreffend die Ausnahmeregelung für nicht landwirtschaftlich genutzte Bauten kann keine Rede sein. Ohnehin kann eine kommunale Bauordnungsbestimmung die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gestützt auf § 220 PBG nicht ausschliessen (vgl. dazu das dieselbe Bestimmung betreffende Urteil VGr, 23. Februar 2005, VB.2004.00255, E. 6.1).

E. 5.4

Infolge der speziellen Grundstücksform durfte das Vorliegen besonderer Verhältnisse im Sinn von § 220 Abs. 1 PBG vorliegend bejaht werden. Es kann auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz (Entscheid der Vorinstanz, E. 6.5.5), die von den Beschwerdeführenden nicht beanstandet werden, verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]; vgl. auch das dieselbe Bestimmung betreffende Urteil VGr, 23. Februar 2005, VB.2004.00255, E. 6.2.1).

E. 5.5

Die Erlaubnis, von der vorgesehenen Mindesttiefe abzuweichen, steht nicht von vornherein im Widerspruch zum Zweck der entsprechenden Bestimmung, der darin besteht, die Bewahrung einer traditionellen bäuerlichen Bauweise zu gewährleisten (Entscheid der Vorinstanz, E. 6.5.6). Wenn die Beschwerdeführenden geltend machen, das Bauvorhaben stehe in verschiedener Hinsicht im Widerspruch zur angestrebten bäuerlichen Bauweise, so bedeutet dies nicht, dieser Widerspruch habe seine Ursache darin, dass die in Art. 19 Abs. 1 lit. e BZO vorgesehene minimale Gebäudetiefe unterschritten wird. Die geltend gemachten Mängel – insbesondere in Bezug auf die Fassadengestaltung und Befensterung – haben ihre Ursache mithin nicht in der Befreiung von der Mindesttiefe. Insofern ist der Hinweis der Vorinstanz, die Ausnahmegewilligung könne – bei Einhaltung aller anderen für die Dorfzone D2 geltenden Bauvorschriften – nicht gegen Sinn und Zweck von Art. 19 Abs. 1 lit. e BZO verstossen (Entscheid der Vorinstanz, E. 6.5.6), nicht dahingehend zu verstehen, dass das Vorhaben die erwähnten Bauvorschriften einhalte. Die entsprechenden Prüfungen sind vielmehr unabhängig von der Ausnahmegewilligung vorzunehmen. Dies gilt auch für § 238 Abs. 2 PBG (vgl. nachfolgend, E. 8).

E. 6

Die Beschwerdeführenden machen geltend, aufgrund des vom Bauvorhaben eingehaltenen minimalen Grenzabstands von 3,5 m und des Umstands, dass die Scheune auf dem

beschwerdeführerischen Grundstück nahezu an der Grenze stehe und zu Wohnzwecken umgenutzt werden könnte, seien die wohnhygienischen Anforderungen nicht erfüllt. Es entstünden ein unverhältnismässiger Schattenwurf und ein "Slum-artiger" enger Durchgang zwischen den Gebäuden.

E. 6.1

Soweit die privaten Beschwerdegegner geltend machen, die Berufung der Beschwerdeführenden auf die Wohnhygiene sei rechtsmissbräuchlich, ist mit der Vorinstanz auf die entsprechenden Erwägungen zur Eintretensfrage zu verweisen (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.3; vorstehend, E. 1.3). Es mutet zwar in der Tat widersprüchlich an, wenn die Beschwerdeführenden den privaten Beschwerdegegnern zunächst ein Näherbaurecht einräumen, wonach diese über die gesamte Länge des südlich des bestehenden Wohnhauses I-Strasse 03 gelegenen Grundstücksteils "beliebige Gebäude bis auf 3,5 m [...] an die gemeinsame Grenze stellen" dürfen, im Baubewilligungsverfahren dann aber geltend machen, der geringe Abstand führe zu wohnhygienisch unzulässigen Verhältnissen. Mangels eines konkreten Bauvorhabens mussten die Beschwerdeführenden beim Abschluss der Vereinbarung jedoch nicht von den nun projektierten Dimensionen desselben ausgehen. Sie berufen sich denn auch nicht allein auf den kleinen Abstand. Vielmehr ist dieser im Zusammenhang mit der Länge und der Höhe des projektierten Gebäudes zu würdigen.

E. 6.2

Der Vorinstanz ist auch darin beizupflichten, dass keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass den Anforderungen der Wohnhygiene nicht genüge getan wird (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.3). Dabei ist insbesondere von Bedeutung, dass die bestehende Scheune auf dem beschwerdeführerischen Grundstück nicht parallel zur fraglichen Grundstücksgrenze ausgerichtet ist, sondern nur mit einer Ecke nahe an der Grenze liegt (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 866).

E. 7.1

Das Gebäude I-Strasse 03/04 befindet sich im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte des Kantons Zürich. Zudem ist es als sogenanntes "J-Haus" im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten verzeichnet. Dabei wird der Situationswert als "bedeutend, gut", der Eigenwert als "hervorragend, sehr gut" qualifiziert. Das Fachwerk-Doppelbauernhaus weise Substanz von 1666 auf und sei 1740 grundlegend umgebaut worden. Es sei die "integrale Erhaltung mit Intérieurs" anzustreben.

E. 7.2

Die Beschwerdeführenden rügen, der Entscheid der Vorinstanz trage der Bedeutung des Schutzobjekts nicht Rechnung. Es fehle ein formeller, begründeter Schutzentscheid. Daher sei nicht ersichtlich, weshalb dem rückwärtigen Garten die Schutzwürdigkeit abgesprochen werde, was nicht haltbar sei.

E. 7.3

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 (VGr, 7. Mai 2013, VB.2012.00299, E. 9.1 mit Hinweisen, auch zum

Folgenden). Das Inventar begründet jedoch 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 oder in einer Entlassung aus dem Inventar bestehen (RB 1990 Nr. 13; VGr, 19. Mai 2010, VB.2009.00662, E. 3.3). Wie die Inventarentlassung kann dabei auch der materielle Schutzentscheid in einer Baubewilligung mit enthalten sein, soweit für beide Entscheide die gleiche Behörde zuständig ist und sich diese darin vorfrageweise mit der Schutzzweckverträglichkeit der geplanten Eingriffe auseinandersetzt. Ein solcher projektbezogener Schutzentscheid ist mitunter zweckmässiger als eine vom Bewilligungsentscheid separierte formelle Unterschutzstellung, der von Natur aus eine gewisse Starrheit anhaftet (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00373, E. 3.1.1).

E. 7.4

Vorliegend ist sowohl für den Schutzentscheid als auch für die kantonale Bewilligung bezüglich Denkmalpflege die Baudirektion zuständig (§ 211 Abs. 1 PBG; Ziff. 1.4.1.5 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997). Damit kann ein Kompetenzkonflikt ausgeschlossen werden, weshalb die beiden Fragen nicht voneinander losgelöst behandelt werden müssen. Dass die Baudirektion auf den Erlass eines förmlichen Schutzentscheids verzichtet hat, ist daher grundsätzlich nicht zu beanstanden (vgl. 27. März 2013, VB.2012.00373, E. 3.1.1). Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Baudirektion verpflichtet war, die Überlegungen, wie sie ein (negativer) Schutzentscheid erfordert, anzustellen und ihren Entscheid entsprechend zu begründen. Dieser Pflicht ist sie im vorliegenden Fall nicht nachgekommen.

E. 7.4.1

Der Verfügung vom 3. April 2012 lässt sich entnehmen, dass das Bauvorhaben "eine gewisse Beeinträchtigung des Schutzobjekts" verursache. Ein erstes Projekt sei von der Stadtbildkommission Uster zur Überarbeitung zurückgewiesen worden. Das nun vorliegende Projekt unterscheide sich vom Ursprungsprojekt grundlegend und sei in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der Kantonalen Denkmalpflege nochmals überarbeitet worden. Die Baubewilligung könne nur unter den im Dispositiv aufgeführten Bedingungen erteilt werden. Diese Bedingungen beziehen sich auf die Ausführungsdetails (Materialisierung, Schalungsdetails, Farbgebung etc.) und die Ausführung der Bauarbeiten. Aus dieser Begründung lässt sich nicht entnehmen, dass sich die Baudirektion die massgeblichen Fragen in Bezug auf das Schutzobjekt gestellt hat. Zunächst ergibt sich nicht, worin die "gewisse Beeinträchtigung des Schutzobjekts" bestehen soll. Sodann kann aus der Überarbeitung eines zurückgewiesenen Projekts nicht auf eine bestimmte Qualität des überarbeiteten Projekts geschlossen werden. Daran ändert auch der pauschale Hinweis auf eine Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der Kantonalen Denkmalpflege nichts, zumal nicht dargelegt wird, worin diese Zusammenarbeit konkret bestand. Dass die zuständigen Behörden in den Entscheidungsbildungsprozess involviert waren, kann mithin – entgegen der Auffassung der privaten Beschwerdegegner – nicht als Begründung für die Korrektheit des Entscheids dienen. Dasselbe gilt für den Umstand, dass das Bauvorhaben mehrfach überarbeitet wurde.

E. 7.4.2

Auch die Rekursvernehmlassung der Baudirektion enthält keine einlässliche Auseinandersetzung mit den massgeblichen Fragen, wie sie im von den privaten Beschwerdegegnern angeführten Urteil des Verwaltungsgerichts vom 27. März 2013 (VB.2012.00373, E. 3.2.1) – jedenfalls von der Mehrheit der Kammer – noch bejaht werden konnte. Die Baudirektion verwies in ihrer Rekursvernehmlassung in erster Linie darauf, dass die zuständigen Behörden offensichtlich nach einer Lösung gesucht hätten, die den Anliegen des Denkmal- und Ortsbildschutzes entspreche und gleichwohl dem Gebot der Verhältnismässigkeit standhalte. Dazu ist zweierlei festzuhalten: Zunächst kann der Umstand, dass die zuständigen Behörden nach einer korrekten Lösung gesucht haben, nicht als Begründung dafür dienen, dass ihnen dies auch gelungen ist. Sodann stellt sich die Frage der Verhältnismässigkeit erst, wenn der Schutzzumfang eines Schutzobjekts festgelegt ist und ein Eingriff in diesen zur Diskussion steht. Entgegen der von der Baudirektion in ihrer Rekursvernehmlassung geäusserten Auffassung ist damit nicht ersichtlich, weshalb "davon auszugehen [ist], dass die zuständigen Behörden eine fachliche Beurteilung des angefochtenen Projekts vorgenommen haben, welche die ortsbaulichen, architektonischen und landschaftlichen Aspekte gebührend berücksichtigt und insbesondere die Einordnung des Objekts in die nähere Umgebung im Licht des Denkmalschutzes und des Ortsbildschutzes vorgenommen haben". Soweit die Baudirektion darauf hinwies, das überarbeitete Projekt habe die Zustimmung der zuständigen Fachgremien der Stadt Uster wie auch der Kantonalen Denkmalpflege gefunden, ist erneut darauf hinzuweisen, dass darin – ohne eine Begründung dazu, weshalb diese Zustimmung gegeben wurde – keine Begründung für einen materiellen Schutzentscheid der dafür zuständige Baudirektion erblickt werden kann (vgl. vorstehend, E. 7.4.1). Aus dem Umstand, dass die Baudirektion das Bauvorhaben bewilligt hat, kann nach dem Gesagten nicht – wie dies die Beschwerdegegnerschaft tut – der Schluss gezogen werden, die Baudirektion habe dabei auch alle massgeblichen Faktoren berücksichtigt. Dies darf bei Fehlen klarer entsprechender Anhaltspunkte nicht impliziert werden (so aber Entscheid der Vorinstanz, E. 8.5.8).

E. 7.5

Der festgestellte Mangel wurde im Rekursverfahren nicht behoben. Auch aus dem Entscheid der Vorinstanz ergibt sich nicht in nachvollziehbarer Weise, weshalb eine Gefährdung des Schutzobjekts (I-Strasse 03) ausgeschlossen werden kann.

E. 7.5.1

Zunächst ist erneut zu betonen, dass ohne entsprechende Anhaltspunkte – entgegen der Auffassung der Vorinstanz (Entscheid der Vorinstanz, E. 8.5.8) – nicht impliziert werden darf, dass die Baudirektion erwogen habe, dass nur das Gebäude selber ein Schutzobjekt sei und ausgeschlossen werden könne, dass der rückwärtige Bereich schützenswerte Elemente umfasse oder eine für die Wirkung des Hauses wesentliche Umgebung im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG darstelle. Soweit die Vorinstanz sodann selber darlegt, weshalb sie eine Gefährdung des Schutzobjekts für ausgeschlossen hält (Entscheid der Vorinstanz, E. 8.5.9), vermag ihre Begründung nicht zu überzeugen. Insbesondere wird nicht ersichtlich, weshalb ausgeschlossen werden kann, dass der Garten als für die Wirkung des J-Hauses wesentliche Umgebung im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren ist.

E. 7.5.2

Aus dem erwähnten Inventareintrag (vgl. vorstehend, E. 7.1) lassen sich nur sehr vage Schlüsse in Bezug auf den Schutzzumfang des Objekts ziehen. Konkretere Aussagen wären in einer Schutzverfügung zu treffen. Daraus, dass der Umschwung der Liegenschaft im Inventar nicht erwähnt wird, kann – entgegen der Auffassung der Vorinstanz (Entscheid der Vorinstanz, E. 8.5.9) – nicht geschlossen werden, diesem komme keine Bedeutung zu. Ein solcher Schluss mag dann vertretbar sein, wenn im Rahmen einer (formellen) Unterschutzstellung keine Angaben zur Umgebung schützenswerter Gebäude gemacht werden (vgl. etwa VGr, 31. Oktober 2013, VB.2013.00337, E. 6.5.2). Der blosse Inventareintrag hingegen lässt keine gesicherten Aussagen zur Umgebung zu. Vielmehr bewirkt er – wie erwähnt – die Vermutung der Schutzwürdigkeit des inventarisierten Objekts. Dessen Umgebung braucht nicht gesondert beschrieben zu werden, da sie, soweit sie für die Wirkung desselben wesentlich ist, ohne Weiteres zum Schutzobjekt gehört (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG; VGr, 31. Oktober 2013, VB.2013.00337, E. 6.1). Ob die Umgebung in den Schutzzumfang miteinzubeziehen ist, bildet daher gerade Gegenstand des notwendigen Schutzentscheids (VGr, 31. Oktober 2013, VB.2013.00337, E. 6.4). Auf entsprechende Ausführungen konnte die Baudirektion daher vorliegend nicht verzichten.

E. 7.5.3

Der bestehende ehemalige Schweinestall, mag die Sicht auf die Fassade zum Teil verstellen (Entscheid der Vorinstanz, E. 8.5.9). Darüber geht die entsprechende, den Einblick versperrende und gleichzeitig das Schutzobjekt bedrängende Wirkung des geplanten Wohnhauses jedoch weit hinaus. Dieses ist mehr als dreieinhalb Mal so lang und anderthalb Mal so breit wie das bestehende Gebäude und zudem deutlich höher als dasselbe. Der Blick von Norden her auf die Südfassade des Gebäudes I-Strasse 03 wird damit deutlich beeinträchtigt. Unter diesen Umständen kann nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden, dass der Garten oder Teile desselben für die Wirkung des Schutzobjekts wesentlich ist, und dass der Neubau das Schutzobjekt nicht beeinträchtigt. Dieser Schluss lässt sich ohne entsprechende Aussagen zur Bedeutung des Schutzobjekts und zum Schutzzumfang nicht halten. Solche Aussagen finden sich jedoch weder in der Verfügung der Baudirektion noch im Entscheid der Vorinstanz.

E. 7.5.4

Nach dem Gesagten hat Baudirektion einen neuen Entscheid zu treffen und diesen entsprechend zu begründen. Dabei wird sie zu entscheiden haben, ob sie – wie von den Beschwerdeführenden beantragt – ein Gutachten der KDK einholen will.

E. 8

Die Beschwerdeführenden rügen, das Bauvorhaben nehme zu wenig Rücksicht auf das Gebäude-Ensemble I-Strasse 03, 03 und 05 sowie die dazugehörige Scheune auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden.

E. 8.1

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. Gemäss § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine

umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 5.1; 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.1 mit Hinweisen; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2).

E. 8.2

Die Vorinstanz erwog entsprechend ihrer diesbezüglichen früheren Praxis, sie ersetze eine noch vertretbare Wertung der Gemeinde nicht durch eine eigene andere Wertung, sondern greife erst ein, wenn die Unhaltbarkeit des angefochtenen Entscheids offensichtlich sei (Entscheid der Vorinstanz, E. 9.4.1). Ihre Prüfung der Einordnungsrüge führte die Vorinstanz sodann zum Schluss, dass sich der Entscheid der Baubehörde auf objektive und nachvollziehbare Kriterien stütze und auch im Ergebnis vertretbar sei, weshalb sich ein Eingreifen seitens des Baurekursgerichts verbiete (Entscheid der Vorinstanz, E. 9.4.2, am Ende).

E. 8.3

Dieser Überprüfungsmassstab stellt nach der mit Urteil des Verwaltungsgerichts vom 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, eingeleiteten neueren Praxis eine unzulässige Kognitionsunterschreitung und ein Verstoss gegen § 20 Abs. 1 VRG sowie Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. Juni 1999 dar (VGr, 20. März 2014, VB.2013.00623, E. 5.3 f. ; 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.4) . Der Rekursentscheid ist daher insoweit aufzuheben. Auf eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz ist jedoch zu verzichten, da die Erwägungen der Vorinstanz (Entscheid der Vorinstanz, E. 9.4.2) auch unabhängig von einer allfälligen Beschränkung der Kognition nicht zu überzeugen vermögen:

E. 8.3.1

Wie bereits im Zusammenhang mit der Rüge des fehlenden Schutzentscheids, ist darauf hinzuweisen, dass die Nennung der zu erfüllenden Anforderungen, der Einbezug der Stadtbildkommission und die Überarbeitung eines früheren, zurückgewiesenen Projekts noch keine Begründung für eine gute Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG liefern (vgl. vorstehend, E. 7.4).

E. 8.3.2

Inwiefern der Bauentscheid und die Ausführungen der Baubehörde in der Rekursantwort erkennen lassen sollen, dass das Bauvorhaben sorgfältig und in Kenntnis der relevanten Sachverhalte geprüft worden sei (Entscheid der Vorinstanz, E. 9.4.2, erster Absatz), ist nicht ersichtlich. Der Bauentscheid zählte gewisse, gemäss der BZO geltende Anforderungen auf, die – abgesehen von der minimalen Gebäudetiefe (vgl. vorstehend, E. 5) – ohne nähere Begründung für eingehalten erachtet wurden. Sodann verwies der Bauentscheid auf den Einbezug der Stadtbildkommission und die Überarbeitung des Projekts.

E. 8.3.3

Die Rekursantwort ging darüber nur insofern hinaus, als ausgeführt wurde, dem Projekt könne eine volumetrisch kompakte, schlichte Grundform attestiert werden, die sich typologisch und ortsbaulich gut in den Kontext integriere. Die sich aus dem speziellen Raumprogramm ergebenden Lauben, offenen und schliessbaren Unterstände würden sich schlüssig in die Grundform des geplanten Kubus' einordnen. Darin kann allenfalls eine hinreichende Begründung dafür erblickt werden, dass sich das Bauvorhaben in Bezug auf

seine Grundform und Kubatur gut in die Umgebung einordne. Hingegen lässt sich daraus nicht entnehmen, worin die zu erhaltende Eigenart des Ortsbilds besteht (§ 50 PBG und Art. 9 Abs. 1 BZO, wonach Bauten in den Ortsbildschutzzonen bezüglich Grösse, kubischer Gestaltung, Gliederung der Fassade, Dächer, Fenster und Türen sowie Farb- und Materialwahl so zu gestalten sind, dass sie sich in die das Ortsbild prägende Überbauung einordnen). Daran hat sich das Bauvorhaben jedoch zu orientieren (VGr, 2. Juli 2008, VB.2008.00052, E. 5.2; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 666 f. mit Hinweisen).

E. 8.3.4

Die für die Dorfzone D2 geltenden Bestimmungen der BZO sollen die Bewahrung einer traditionellen bäuerlichen Bauweise gewährleisten (vgl. Entscheid der Vorinstanz, E. 6.5.6). Inwiefern das Bauvorhaben diesem Anliegen gerecht werden soll, wird weder aus den Ausführungen der kommunalen Baubehörde noch aus jenen der Vorinstanz ersichtlich.

E. 8.3.5

Auch lässt sich weder dem Bauentscheid noch der Rekursantwort entnehmen, welche Art von Rücksichtnahme die umliegenden Gebäude I-Strasse 03/04 sowie I-Strasse 05 mit Scheune verlangen (§ 238 Abs. 2 PBG). Insofern liegt keine nachvollziehbare Begründung vor, aus der sich ergeben würde, dass sich die vorgenommene Würdigung an objektiven Massstäben orientiert (vgl. vorstehend, E. 8.1).

E. 8.3.6

Die Zuordnung des fraglichen Grundstücksteils zur Bauzone spricht schliesslich zwar grundsätzlich dafür, dass dieser überbaut werden darf (vgl. Entscheid der Vorinstanz, E. 9.4.2, zweiter Absatz). Ob ein bestimmtes Bauvorhaben den erhöhten Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG genügt, ist jedoch unter Würdigung der konkreten Umstände im Einzelfall zu beurteilen. Dabei ist insbesondere auf die umliegenden Schutzobjekte Bezug zu nehmen. Auch insofern vermag die von der Vorinstanz als hinreichend qualifizierte Begründung der kommunalen Baubehörde den erwähnten Anforderungen nicht zu genügen.

E. 8.4

Die kommunale Bewilligungsbehörde hat nach dem Gesagten weitere Abklärungen in Bezug auf die Umgebung vorzunehmen, auf die das Bauvorhaben Rücksicht nehmen muss. Sodann wird sie – nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung (vgl. vorstehend, E. 8.1) – neu darüber zu entscheiden haben, ob das Bauvorhaben den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG und der Kernzonenbestimmungen genügt. Die Sache ist daher direkt an die kommunale Bewilligungsbehörde zurückzuweisen.

E. 9

Die Beschwerde ist nach dem Gesagten teilweise gutzuheissen. Da sowohl der Entscheid der Baudirektion als auch die Baubewilligung einer erneuten Beurteilung durch die Erstinstanzen bedürfen, ist die Sache an die kommunale Bewilligungsbehörde (Leitbehörde) zurückzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens, bei dem die Zulässigkeit des strittigen Bauvorhabens offenbleibt, sind die Kosten je zur Hälfte den Beschwerdeführenden und der Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG). Die Kosten- und Entschädigungsregelung des vorinstanzlichen Entscheids ist entsprechend zu korrigieren.

E. 10

Hinsichtlich der Rechtsmittelbelehrung ist darauf hinzuweisen, dass ein Rückweisungsentscheid nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts einen Zwischenentscheid darstellt, der nur angefochten werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) erfüllt sind (BGE 133 II 409 E. 1.2).

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