

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00343 vom 22. Oktober 2015**

ZH Verwaltungsgericht, 2015-10-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2015.00343](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00343)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00343 du 22 octobre 2015

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00343 del 22 ottobre 2015

## **Regeste**

Baubewilligung | Denkmalschutz; Garten; Freihaltezone; Baubewilligung; Neubau. Keine Pflicht zur erneuten Profilierung des identischen Projekts im zweiten Rechtsgang (E. 2) sowie auch keine Pflicht zur denkmalpflegerischen Begutachtung durch eine Fachkommission (E. 3). Aus denkmalpflegerischer und ortsbaulicher Sicht ist die Erhaltung der Wiese mit Obstbäumen durch die vorhandene Freihaltezone ausreichend gesichert, zumal der rückwärtige Garten keine qualifizierte Schutzqualität aufweist (E. 6). Das geplante Neubauprojekt ordnet sich zudem ausreichend in das Ortsbild ein und trägt dem Denkmalschutzobjekt genügend Rechnung (E. 7). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

A,

#### **E. 1.1**

Wie das Verwaltungsgericht schon im ersten Rechtsgang festgehalten hat, sind die Beschwerdeführenden als Eigentümer der unmittelbar östlich an das Baugrundstück angrenzenden Liegenschaft Kat.-Nr. 09 grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert (§ 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]).

#### **E. 1.2**

Streitgegenstand ist die im Rechtsmittelbegehren enthaltene Rechtsfolgebehauptung im Rahmen des Umfangs der angefochtenen Verfügung. Prozessthema kann nur sein, was auch Gegenstand der vorinstanzlichen Verfügung war beziehungsweise nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein sollen. Auf Begehren, über welche die Vorinstanz weder entschieden hat noch hätte entscheiden sollen, ist nicht einzutreten (vgl. VGr, 12. September 2012, VB.2012.00394, E. 1.2; VGr, 2. Oktober 2013, VB.2013.00335, E. 1.1.1; RB 1983 Nr. 5). Die streitbetroffene Baubewilligung umfasst den Abbruch des ehemaligen Schweinestalls Vers.-Nr. 01 und den Neubau eines Wohnhauses, verbunden mit einer projektbezogenen negativen Schutzverfügung. Wie das Baurekursgericht zutreffend festgehalten hat, liegen nicht projektbezogene Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 PBG ausserhalb des Streitgegenstandes. Auf den diesbezüglichen, mit Ziffer 2 der Beschwerde erneuerten Antrag ist daher nicht einzutreten. 2.

### **E. 2**

Abteilungsvorsteher Bau der Stadt Uster,

#### **E. 2.1**

Die Beschwerdeführenden wiederholen die Rüge, dass das Projekt vor der Neu beurteilung kein zweites Mal ausgesteckt worden sei. Dadurch habe die Baubehörde bei anfechtungsbefugten Denkmalpflegeorganisationen den falschen Eindruck erweckt, dass das Projekt bereits rechtskräftig bewilligt worden sei.

### **E. 2.2**

Nach den Akten ist das Bauvorhaben im ersten Rechtsgang korrekt ausgesteckt worden. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden lässt sich aus § 311 PBG keine Pflicht zur erneuten Profilierung des identischen Projekts ableiten. Weil der Kreis der Anfechtungsberechtigten schon im ersten Rechtsgang durch die Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids kraft § 316 Abs. 1 PBG feststand, bestand kein zusätzliches Informationsbedürfnis von Dritten. Wie die Vorinstanz sodann unter Hinweis auf die Rechtsprechung richtig festgehalten hat, kann sich der Anfechtende nicht auf ein allfälliges Interesse Dritter im Zusammenhang mit behaupteten Verfahrensfehlern berufen. Im Übrigen wurde der baurechtliche Entscheid dem Zürcher Heimatschutz zugestellt. Welche weiteren "Denkmalpflegeorganisationen" ebenfalls hätten orientiert werden müssen, sagen die Beschwerdeführenden nicht.

### **E. 3**

Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Abteilungsvorsteher Bau der Stadt Uster erteilte E und D am 10. September 2012 die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des ehemaligen Schweinestalls Vers.-Nr. 01 und den Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der G-Gasse 03/H-Strasse 04 in Z. Zugleich wurde die von der Baudirektion am 3. April 20082 erteilte heimatschutzrechtliche Bewilligung eröffnet. Das schmale, langgezogene Baugrundstück erstreckt sich von der G-Gasse im Süden in nördlicher Richtung bis zur H-Strasse. An die G-Gasse stösst das Gebäude Vers.-Nr. 05; mit diesem auf der Westseite zusammengebaut ist das Gebäude Vers.-Nr. 06 auf Kat.-Nr. 07. Die beiden Objekte Vers.-Nrn. 06 und 05 an der G-Gasse 08/3 bilden zusammen das "Haus I" oder "Haus L". Dieses befindet sich im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte des Kantons Zürich sowie im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten. Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster vom 1. April 1999 (BZO) befindet sich der südliche Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 02 bis zur nördlichen Gebäudeseite des projektierten Neubaus in der Dorfzone D2; nördlich davon erstreckt sich bis zur H-Strasse die Reservezone. II. Einen Rekurs, den die Nachbarn B und A gegen diese Verfügungen erhoben hatten, wies das Baurekursgericht am 17. April 2013 ab. Hiergegen gelangten diese an das Verwaltungsgericht, das ihre Beschwerde am 8. Mai 2014 teilweise guthiess, die Baubewilligung aufhob und die Sache zur ergänzenden Untersuchung und Neuentscheidung an die kommunale Baubehörde zurückwies (VB.2013.00380, BEZ 2014 Nr. 16). III. Am 22. August 2014 erteilte die Baudirektion wiederum ihre heimatschutzrechtliche Zustimmung zum nämlichen Projekt, ebenso der Abteilungsvorsteher Bau der Stadt Uster am 20. Oktober 2014 die baurechtliche Bewilligung. IV. Wiederum fochten B und A diese Verfügungen beim Baurekursgericht an. Dieses führte einen doppelten Schriftenwechsel durch und wies den Rekurs am 29. April 2015 ab, soweit es darauf eintrat. Mit Beschwerde vom 3. Juni 2015 liessen B und A dem Verwaltungsgericht beantragen: "1. Der angefochtene Entscheid sei vollumfänglich aufzuheben und die angefochtenen Bewilligungen seien aufzuheben. Eventualiter sei das Geschäft zur Neu beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. 2. Es sei der

rückwärtige zum Schutzobjekt gehörende Garten formell dergestalt unter Denkmalschutz zu stellen, dass er von Neubauten freibleibt, eventualiter von Neubauten, die das Volumen des bestehenden Schweinestalls Assek.-Nr. 01 übersteigen und keine Ökonomiebauten sind.

3. Es sei die Erstellung eines Fachgutachtens bezüglich der Beeinträchtigung der umliegenden Schutzobjekte durch das angefochtene Bauvorhaben anzuordnen. 4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner." In seiner Vernehmlassung vom 17. Juni 2015 schloss das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. E und D liessen in ihrer Beschwerdeantwort vom 29. Juni 2015 folgende Anträge stellen: "1. Die Beschwerde sei vollumfänglich, soweit darauf einzutreten ist, abzuweisen. 2. Auf den Beschwerdeantrag 2 sei nicht einzutreten. 3. Es sei kein Fachgutachten anzuordnen. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzügl. Mwst.) zu Lasten der Beschwerdeführenden." Namens der Baudirektion beantragte das Amt für Raumentwicklung am 29. Juni 2015 – unter Zusprechung einer Parteientschädigung – Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Ebenso beantragte der Abteilungsvorsteher Bau der Stadt Uster am 8. Juli 2015 Abweisung des Rechtsmittels sowie eine Parteientschädigung. Auf die Erwägungen des Rekursentscheids und die Parteivorbringen wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Urteilsgründen zurückgekommen. Die Kammer erwägt: 1.

### **E. 3.1**

Das Verwaltungsgericht hat im ersten Rechtsgang bemängelt, dass die für den Schutzentscheid wie die kantonale Bewilligung bezüglich Denkmalpflege zuständige Baudirektion ihrer Verpflichtung nicht nachgekommen sei, den negativen Schutzentscheid rechtsgenügend zu begründen. Dieses Versäumnis habe die Baudirektion im zweiten Rechtsgang zu beheben. Dabei stehe ihr offen, ob sie selbst entscheide oder ein Gutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission (KDK) einhole (siehe VGr, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 7.5.4).

### **E. 3.2**

In der Verfügung vom 22. August 2014 hat sich die Baudirektion eingehend mit den denkmalpflegerischen Aspekten des Bauvorhabens auseinandergesetzt und dabei festgehalten, dass auf ein Fachgutachten der KDK oder eine andere Expertise verzichtet werden könne. Das Baurekursgericht hat diesem Vorgehen zugestimmt, denn namentlich in Bezug auf den rückwärtigen Raum des Hauses I und den Baumgarten stellten sich keine besonderen denkmalpflegerischen Fachfragen, welche die Direktion nicht aus eigener Anschauung beurteilen könne. Sodann gehe es um die Wertung und rechtliche Qualifikation, über welche die Behörde selbst befinden müsse. Schliesslich seien die Voraussetzungen für eine obligatorische Begutachtung im Sinn von § 3 der Verordnung über die Sachverständigenkommissionen vom 12. Januar 2005 gemäss § 216 PBG nicht erfüllt. Aus diesem Grund sei auch das Baurekursgericht als Fachgericht gehalten, die Streitsache aus eigener Anschauung zu beurteilen.

### **E. 3.3**

Diesen Erwägungen ist beizupflichten. Die Beschwerdeführenden vermögen nicht darzutun, inwiefern der Baudirektion als zuständiger Bewilligungsinstanz in Denkmalpflegesachen das erforderliche Fachwissen fehlen sollte. Ebenso trifft es zu, dass sich aus § 3 der erwähnten Verordnung keine Pflicht zur Begutachtung ableiten lässt. Schliesslich ziehen die Beschwerdeführenden die Fachkompetenz der Vorinstanz zu Unrecht in Zweifel. Nach

ständiger Rechtsprechung gelten die Richter des Baurekursgerichts als fachkundig; ein "Fachrichter für Denkmalschutz" braucht dem Spruchkörper nicht anzugehören.

#### **E. 4**

Das Verwaltungsgericht hat im ersten Rechtsgang erörtert, dass auf die Erkenntnisse des Augenscheins des Baurekursgerichts abgestellt werden darf und sich ein zusätzlicher gerichtlicher Lokaltermin erübrigt. Daran ist festzuhalten (siehe dazu VGr, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 2).

#### **E. 5.1**

Sodann hat das Verwaltungsgericht im ersten Rechtsgang festgehalten, dass im vorliegenden Fall ein projektbezogener Schutzentscheid als Bestandteil der Baubewilligung zulässig sei, denn sowohl für den Schutzentscheid als auch für die kantonale Bewilligung bezüglich Denkmalpflege sei die Baudirektion zuständig (VB.2013.00380 E. 7.3 f.; vgl. auch VGr, 27. März 2013, VB.2012.00373, E. 3.1.1). Dementsprechend hat sich die Baudirektion auch im zweiten Rechtsgang in der Bewilligung vom 22. August 2014 gleichzeitig zum Schutzzumfang des Hauses I und zur Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens ausgesprochen.

#### **E. 5.2**

Die Beschwerdeführenden erneuern die Rüge, dass ein separater "umfassender Schutzentscheid" im Sinn von § 205 PBG erforderlich gewesen wäre, weil sich die Schutzwürdigkeit und die gebotenen Schutzmassnahmen im Rahmen eines bloss projektbezogenen Schutzentscheids nicht umfassend klären liessen. Der gebotene Schutz des Denkmalobjekts könne im Rahmen einer Baubewilligung, namentlich mit Nebenbestimmungen, nicht mehr einwandfrei gewährleistet werden. Der unsorgfältige Umgang mit dem Schutzobjekt G-Gasse 08/03 in den letzten drei Jahrzehnten gebiete, dass entsprechend § 10 der (kantonalen) Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 (NHV) Art und Umfang des Schutzes mitsamt der für das Schutzobjekt wichtigen Umgebung geregelt würden.

#### **E. 5.3**

Diese Vorbringen geben dem Verwaltungsgericht keinen Anlass, auf die im ersten Rechtsgang angestellten Erwägungen zurückzukommen. Wie gesagt liegen Massnahmen am Schutzobjekt Haus I selbst bzw. an dessen rückwärtigem Raum ausserhalb des Streitgegenstandes. Ob und wie weit der streitbetreffene Neubau das Schutzobjekt bzw. dessen Umgebung in unzulässiger Weise beeinträchtigt, kann – wie im Folgenden darzulegen ist – im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und somit projektbezogen umfassend geprüft werden.

#### **E. 6.1**

Mit Bezug auf den mit der Baubewilligung verbundenen negativen Schutzentscheid gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG erwog das Baurekursgericht, dass der streitbetreffene Neubau das Haus I an der G-Gasse 08/03 nicht tangiere und daher nur in gestalterischer Hinsicht besondere Rücksicht auf dieses nehmen müsse. Es möge zutreffen, dass ein Baumgarten gewöhnlich zu einem Bauernhof gezählt und ein solcher sich ursprünglich bis zum Gebäude G-Gasse 08/03 erstreckt habe. Solche Hauswiesen und Baumgärten bildeten seit dem 16. Jahrhundert einen festen Bestandteil der Güterbeschreibungen und gehörten zum Umschwung einer Hofgruppe. Auch in Z seien zahlreiche Baumgärten nachgewiesen. Dies

bedeute jedoch nicht, dass das Schutzobjekt ohne Baumgarten – soweit dieser überhaupt noch vorhanden sei – nicht mehr als typisches Vollbauernhaus zu erkennen wäre, oder dass die Aussagekraft dieses Zeugen aufgrund der partiellen Überstellung durch den Neubau geschwächt würde. Im gegenwärtigen Zustand mit einer Wiese und einzelnen Bäumen könne auch nicht von einem besonders gut erhaltenen und anschaulichen Beispiel eines Gehöfts mit Baumgarten gesprochen werden. Somit komme letzterem für die Zeugenschaft des Doppelhauses keine besondere Bedeutung zu. Unter diesen Umständen bilde der rückwärtige Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 02 nördlich des Hauses I weder für sich noch zusammen mit dem Doppelhaus G-Gasse 08/03 einen wichtigen Zeugen im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c Halbsatz 1 PBG. Nach den schlüssigen Erwägungen der Baudirektion lasse sich der fragliche Bereich auch nicht als für die Wirkung des Hauses I wesentliche Umgebung im Sinn von Halbsatz 2 der erwähnten Bestimmung würdigen. Schliesslich komme dem Baumgarten auch nach § 203 Abs. 1 lit. f PBG keine Schutzwürdigkeit zu, denn diese Norm bewahre nur das gegenwärtige Erscheinungsbild und nicht einen früheren Zustand.

### **E. 6.2**

Die Beschwerdeführenden rügen, dass die Baudirektion anlässlich der Neuüberprüfung der Schutzwürdigkeit nicht auf das Gutachten von J eingegangen sei. Daher habe die Direktion weder die gebotenen Untersuchungen durchgeführt noch ihr Fachermessen pflichtgemäss ausgeschöpft. Auch das Baurekursgericht verkenne, dass Ermessensentscheide eine erhöhte Begründungspflicht geböten. Die Vorinstanz nehme zu Unrecht an, dass am Haus I nur die Südfassade des Wohnteils schutzwürdig sei; vielmehr gelte dies für das gesamte Gebäude. So werde auch dem rückwärtigen Ausgang aus dem Tenn und dem wohl noch aus dem 18. Jahrhundert stammenden Tor fälschlicherweise keine Bedeutung zuerkannt. Sodann habe das Baurekursgericht übersehen, dass die Bewilligungsinstanzen die Eigenheiten des Ortsbilds ungenügend untersucht hätten. Ein Schutzobjekt sei nicht erst dann gefährdet, wenn es durch ein Bauprojekt physisch tangiert werde; vielmehr gelte dies schon bei einer visuellen Beeinträchtigung und im Fall einer Minderung der Lesbarkeit von historischen Aussagen. Das Baurekursgericht habe die irreführende Beschreibung des Hauses I als Teil einer Häuserzeile ebenso wenig erkannt wie die unzutreffende Behauptung, dass es hier zusammen mit dem Gebäude K um einen Dorfkern gehe. Der Einzelfall beim Haus I und dem Nachbargebäude sei ohne nähere Prüfung zum prägenden Ortsmerkmal erkoren worden. Auch die vorinstanzlichen Ausführungen zur Schutzwürdigkeit der Obstwiese als für die Wirkung des Bauzeugen wichtige Umgebung seien unzutreffend. Der Umgebung müsse nämlich keine eigenständige historische Aussagekraft zukommen; vielmehr könne gerade das Fehlen von solchen Elementen ein interessantes Zeugnis für die damalige Gartengestaltung darstellen.

### **E. 6.3**

Das Baurekursgericht hat zutreffend festgehalten, dass der Baudirektion hinsichtlich ihres projektbezogenen Schutzentscheids gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG eine gewisse Entscheidungsfreiheit zukommt. Im Rekursverfahren urteilt das Baurekursgericht kraft § 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) mit voller Kognition, wobei sie die Entscheidungsfreiheit der Denkmalbehörden gegen den Anspruch auf wirksamen Rechtsschutz abwägen muss. Im Beschwerdeverfahren überprüft das Verwaltungsgericht den angefochtenen Rekursentscheid nur auf Rechtsverletzungen (§ 50 Abs. 2 VRG). Im zweiten Rechtsgang hat die Baudirektion gestützt auf zusätzliche Untersuchungen ausführliche Erwägungen darüber angestellt, dass und weshalb das

projektierte Wohnhaus auf der Rückseite des Hauses I unter dem Gesichtswinkel des Denkmalschutzes bewilligt werden könne. In ihrer Verfügung vom 22. August 2014 hat sich die Direktion zunächst unter Hinweis auf die im Jahr 1979 erfolgte Aufnahme in das Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung zum Zustand und zur Bedeutung des Hauses I ausgesprochen. Sodann äussert sich die Verfügung detailliert zur Bedeutung der Umgebung und kommt zu folgendem Schluss: "Aus denkmalpflegerischer und ortsbaulicher Sicht stellt die Bewahrung dieser Struktur (Abfolge von Süd nach Nord von Hauptgebäude, Hof mit Nebengebäuden, Freifläche) ein konzeptionelles Schutzziel dar. Die geltende Bau- und Zonenordnung sichert die Erhaltung dieser Struktur, die bestehende Wiese mit Obstbäumen liegt ausserhalb der Bauzone (Reservezone) und deren Freibleiben ist damit gesichert; eine weitere Schutzmassnahme drängt sich somit nicht auf. Das Grundstück des Hauses I enthält darüber hinaus keine Elemente des Gartens, die in einer noch vorhandenen historischen Substanz zu schützen wären." Im Weiteren ging die Baudirektion auf die Entstehung und Beurteilung des umstrittenen Bauvorhabens ein und kam zum Schluss, dass dieses das Haus I nicht beeinträchtigt. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden hat die Baudirektion im zweiten Rechtsgang den massgebenden Sachverhalt sorgfältig und umfassend untersucht und ihren Entscheid einlässlich begründet. Ihren Standpunkt, wonach das umstrittene Bauvorhaben das Haus I entwertet, stützen die Beschwerdeführenden im Wesentlichen auf die Beurteilung durch den Gutachter X in ihrem Auftrag verfasstes Gutachten bildete Bestandteil der Rekurschrift im ersten Rechtsgang. Dabei handelt es sich indessen um ein Parteigutachten, dem wegen der vertraglichen Beziehung zwischen Auftraggeber und Gutachter nach ständiger Rechtsprechung nur die beschränkte Aussagekraft von Parteivorbringen zukommt (VGr, 28. Januar 2015, VR.2013.00001, E. 6; 22. Januar 2014, SB.2013.00118, E. 2.2.3; 22. November 2000, ZStP 2001, S. 148 ff., E. 4b; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 148). Im Übrigen handelt es sich bei der vor Verwaltungsgericht vorgetragenen Kritik am Rekursentscheid lediglich um eine andere Wertung, welche die Beschwerdeführenden dem Schutzobjekt Haus I und dessen rückwärtigen Garten zuerkennen. Damit vermögen sie die überzeugenden Erwägungen des Baurekursgerichts indessen nicht zu entkräften, geschweige denn als rechtsverletzend im Sinn von § 50 Abs. 2 VRG darzutun. Vielmehr leuchtet die von Baudirektion und Baurekursgericht getroffene Wertung ein, dass die rückwärtige Fassade des Hauses I und der Baumgarten nicht eine derart qualifizierte Schutzqualität aufweisen, dass dem Grundeigentümer eine zonenkonforme bauliche Nutzung verwehrt werden dürfte.

### **E. 7.1**

Hinsichtlich der Einordnung hielt das Baurekursgericht fest, dass der Neubau kraft § 238 Abs. 2 PBG auf Heimatschutzobjekte, zu denen das Haus I als inventarisiertes Gebäude zähle, besondere Rücksicht nehmen und daher erhöhten Gestaltungsanforderungen genügen müsse. In der Kernzone hätten sich Neubauten am gesetzlich umschriebenen Zweck zu orientieren. Vorliegend handle es sich bei der Dorfzone D2 um eine Ortsbildschutzzone, welche in Art. 21 ff. BZO die Stellung von Gebäuden, die Fassadengestaltung, die Fenster, die Dachaufbauten sowie Geländeänderungen und die Umgebungsgestaltung normierten. Als ästhetisch motivierte Spezialnormen bezweckten sie die Erhaltung der Siedlungsstruktur eines Ortsbereichs und führten näher aus, welche Gestaltungselemente im schützenswerten Ortsbild typisch oder gar unerlässlich seien. Nach ständiger Rechtsprechung könne allein gestützt auf § 238 PBG keine allgemeine Herabsetzung des

nach Bau- und Zonenordnung zulässigen Volumens oder gar die vollständige Freihaltung von Bauten verlangt werden. Ein Verzicht auf die Realisierung von gemäss Bauordnung zulässigem Volumen sei dem Grundeigentümer nur zuzumuten, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar zutage trete. Obschon die Voraussetzungen für einen Verzicht nicht erfüllt seien, müsse ein durch sein Volumen aus der Umgebung herausragendes Gebäude dem dadurch geschaffenen Spannungsverhältnis in geeigneter Weise Rechnung tragen. Vorliegend lasse die Bau- und Zonenordnung in der Dorfzone D2 eine bauliche Nutzung zu, weshalb das Vorhaben nicht gestützt auf § 238 Abs. 2 PBG untersagt und die Erhaltung des Grünraums verlangt werden könne. Weil das Projekt dem Zonenzweck entspreche, lasse sich auch nicht sagen, dass das geplante Wohnhaus von vornherein einen Fremdkörper darstelle. Im Weiteren sei die Kritik der Beschwerdeführenden an der Grösse des Neubaus nicht berechtigt. Die primären Bauvorschriften seien eingehalten, und die Unterschreitung des ordentlichen Gebäudeabstands gegenüber der Scheune Vers.-Nr. 10 der Beschwerdeführenden stütze sich auf ein Näherbaurecht. Die Mindestgebäudetiefe gemäss Art. 19 lit. e BZO werde gestützt auf eine Ausnahmegewilligung sogar unterschritten und anstelle von zwei zulässigen Dachgeschossen sei nur eines vorgesehen. Die Nachbarhäuser seien deutlich voluminöser als der Neubau und auch die enge Stellung der Gebäude entspreche dem Charakter sowie dem Siedlungsbild des bäuerlich geprägten Dorfkerns. Die Trapezform des Grundrisses ergebe sich aus der Schrägstellung der nördlichen Giebelfassade; diese stelle keinen Mangel dar, obwohl eine solche Form in der Umgebung sonst nicht vorkomme. Soweit die Beschwerdeführenden die Umgebungsgestaltung beanstandeten, sei ihnen entgegenzuhalten, dass diese noch ausstehe und Gegenstand einer später zu erteilenden Bewilligung bilde. Schliesslich treffe es nicht zu, dass die Übereinstimmung des Projekts mit dem Ortsbildschutz nicht nur gemäss § 238 Abs. 2 PBG, sondern überdies im Licht von §§ 50 und 204 PBG sowie §§ 23 ff. NHV zu prüfen sei. Insgesamt erfülle das Vorhaben die gestalterischen Anforderungen.

### **E. 7.2**

Zur Beschwerdebeurteilung machen die Beschwerdeführenden geltend, dass das Baurekursgericht den erheblichen Unterschied zwischen der Ausstrahlung eines einfachen Nebengebäudes und eines zweistöckigen Einfamilienhaus-Neubaus mit ausgebautem Dachgeschoss verkannt habe. Daran ändere auch die vorgesehene Holzverschalung wenig. Die Nordfassade des Neubaus werde schiefwinklig zu den anderen Fassaden auf die Zonengrenze gestellt, was zu einem ortsfremden trapezförmigen Grundriss führe. Ein Abstand von nur gerade 11 m zum Haus I und weniger als 3,5 m zur benachbarten Scheune sei angesichts des "enormen" Bauvolumens zu gering. Dass die Baubehörde dem Projekt eine gute Einordnung in das Ortsbild bescheinige, sei unverständlich. Vielmehr könne von einer genügenden Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte nicht gesprochen werden. Im bäuerlich geprägten Weiler Z habe es nachweislich nur wenige freistehende Nebengebäude gegeben; unter diesem Aspekt widerspreche das Vorhaben dem Ziel, die Eigenart des Siedlungsbilds zu erhalten. Weil sich der Neubau nur mittels Näherbaurecht und Ausnahmegewilligung realisieren lasse, sei das Interesse an der Erhaltung der Wiese nicht von vornherein untergeordnet. Die noch ausstehende Umgebungsgestaltung des Neubaus verstärke die Störung des Hauses I. Insgesamt führe das Projekt zu einer übermässigen Beeinträchtigung der benachbarten Schutzobjekte und genüge daher den qualifizierten gestalterischen Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG nicht.

### **E. 7.3**

Der projektierte Neubau misst giebelseitig 7,62 m (Süd) bzw. 7,79 m (Nord) und traufseitig 15,98 m (West) bzw. 17,62 m (Ost); die Gebäudehöhe beträgt 7,75 m und die Firsthöhe 10,75 m. Mit diesen Abmessungen weist das zweigeschossige und mit einem ausgebauten Dachgeschoss versehene Wohnhaus vergleichsweise bescheidene Dimensionen auf; die Fassaden sind – in Absprache mit der kommunalen Stadtbildkommission und der kantonalen Denkmalpflege – eher unauffällig gestaltet. Eine Besonderheit stellt einzig der trapezförmige Grundriss dar, der sich durch die Abschrägung der Nordfassade ergibt. Wie die privaten Beschwerdeführer einleuchtend dargelegt haben, musste der Gebäudeabschluss in dieser Weise konzipiert werden, damit die Zufahrt zur H-Strasse gewährleistet war. Wenn die Vorinstanzen dem Projekt für sich selbst betrachtet eine gute Gestaltung zuerkannt haben, erscheint diese Würdigung einleuchtend und hält der seitens des Verwaltungsgerichts vorzunehmenden Rechtskontrolle klarerweise stand. Dasselbe gilt mit Bezug auf die Würdigung des Vorhabens im Verhältnis zu seiner Umgebung. Weil die Gebäude in der Nachbarschaft des Baugrundstücks sehr unterschiedlich ausgestaltet sind, fällt der projektierte Neubau keineswegs nachteilig auf. Ebenso wenig wirkt sich das vergleichsweise bescheidene Bauvolumen störend aus. Sodann ist den Vorinstanzen beizupflichten, dass der Neubau zur Nordfassade des Hauses I mit knapp 11 m einen respektablen Gebäudeabstand einhält, der das Schutzobjekt nicht als beeinträchtigt erscheinen lässt. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die Qualität des Hauses I weit weniger durch die Nord- als durch dessen auf die G-Gasse ausgerichtete malerische Südfassade bestimmt wird. Im Weiteren hat das Baurekursgericht zutreffend erkannt, dass auch unter dem Aspekt der erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG eine Erhaltung des rückwärtigen Baumgartens nicht verlangt werden darf, welcher dem Bauvorhaben teilweise zu weichen hat. Immerhin ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass der grössere nördliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 02 aufgrund seiner Zugehörigkeit zur Reservezone weiterhin als baumbeständenes Wiesland erhalten bleibt. Nach zutreffender Würdigung durch die Vorinstanz hat der kommunale Gesetzgeber mit der Zuweisung der streitbetreffenen Fläche zur Dorfzone D2, welche Planung der Regierungsrat bzw. die Baudirektion kraft § 89 PBG in Verbindung mit § 2 PBG genehmigt hat, den Weg zu einer baulichen Nutzung freigegeben. Dass der Baumgarten kein Schutzobjekt im Sinn von § 203 PBG darstellt, ist bereits vorne in E. 6.3 festgehalten worden. Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden zu Unrecht, dass die Umgebungsgestaltung aus der Baubewilligung ausgeklammert und einem nachfolgenden Bewilligungsverfahren vorbehalten worden ist. Ein solches Vorgehen der Baubehörde ist insbesondere bei komplexeren Projekten üblich. Den Nachbarn erwächst dadurch kein Nachteil, weil ihnen die Möglichkeit offensteht, sich gegen eine spätere Zustimmung der Baubehörde zur Umgebungsgestaltung ebenfalls mit Rekurs und Beschwerde zu wehren ( VGr, 7. Oktober 2009, VB.2009.00390, E. 3.2.2; 5. Mai 2006 VB.2005.00370, E. 4.2; RB 1989 Nr. 83 = BEZ 1989 Nr. 14; [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch) ). Nach dem Gesagten hat das Baurekursgericht dem strittigen Vorhaben zu Recht eine gute Gestaltung im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG zugesprochen.

## **E. 8**

Das Verwaltungsgericht hat schon im ersten Rechtsgang die von den Beschwerdeführenden erhobene Rüge, wonach die Voraussetzungen für eine Ausnahmbewilligung von der Einhaltung der in Art. 19 Abs. 1 lit. e BZO statuierten minimalen Gebäudetiefe nicht erfüllt seien, aufgrund der schmalen Form des Baugrundstücks zurückgewiesen (vgl. VGr, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 5). Das Baurekursgericht hat den entsprechenden Einwand im

zweiten Rechtsgang unter Hinweis auf die sie bindenden Erwägungen des Verwaltungsgerichts verworfen. Die Beschwerdeführenden rügen sinngemäss nochmals, dass der Dispens zu Unrecht erteilt worden sei, ohne sich jedoch mit den – schlüssigen – Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen.

#### **E. 9**

Diese Erwägungen führen zur Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden zu gleichen Teilen solidarisch kostenpflichtig (§ 70 VRG in Verbindung mit §§ 13 Abs. 2 und 14 VRG) und stehen ihnen keine Parteientschädigungen zu. Vielmehr haben sie den obsiegenden privaten Beschwerdegegnern kraft § 17 Abs. 2 lit. a VRG eine solche Vergütung im angemessenen Betrag von (insgesamt) Fr. 2'000.- (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Hingegen muss der Baudirektion wie auch der Stadt Uster eine Parteientschädigung versagt bleiben, weil deren Bemühungen im Beschwerdeverfahren nicht über die Verteidigung der angefochtenen Baubewilligung hinausgegangen sind.

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