

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00595 vom 9. Januar 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-01-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00595

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00595 du 9 janvier 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00595 del 9 gennaio 2008

Regeste

Baubewilligung | Ortsbildschutz. Unterschutzstellung. Auslegung der Bau- und Zonenordnung. Die im überkommunalen Inventar als prägend oder strukturbildend aufgeführten Gebäude sind von wenigen Ausnahmen abgesehen im - von der Gemeindeversammlung festgesetzten - Kernzonenplan rot bezeichnet. Für die Bestimmung der rot bezeichneten Bauten ist gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung das Ergebnis der Unterschutzstellung massgebend. Die streitbetreffene Baute wurde aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten entlassen (E. 2.3). Die Beschwerdeführenden rügen, dieses Vorgehen bzw. die fragliche Bestimmung der Bau- und Zonenordnung berücksichtige die gemäss PBG gebotene Unterscheidung von Ortsbild- und Denkmalschutz nicht (E. 3.1). Nutzungspläne sowie in engem Sachzusammenhang stehende nichtkartographische planerische Festlegungen unterliegen im Rechtsmittelverfahren über eine Baubewilligung grundsätzlich nicht einer akzessorischen Überprüfung (E. 3.2). Die fragliche Bestimmung hätte im Nachgang der Gemeindeversammlung angefochten werden können (E. 5.2). Die Auslegung der Bestimmung führt zum Ergebnis, dass die Unterschutzstellung für die Rot-Bezeichnung einer Baute massgebend ist (E. 6.1-6.4). Auf die streitbetreffene Baute sind die Vorschriften für übrige Bauten bzw. die darin festgesetzten erhöhten Gestaltungsanforderungen anwendbar, welche dem Ortsbildschutz Rechnung tragen. Die Gemeinde verfügt diesbezüglich über einen Ermessensspielraum, den sie bei der Bewilligung der streitbetreffenen Baute in zulässiger Weise ausgeschöpft hat (E. 6.5-6.6). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A AG,

E. 1.1

Gemäss § 21 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) und § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ist zum Rekurs berechtigt, wer durch die Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch das Bauvorhaben mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (VGr, 25. April 2012, VB.2012.00025, E. 2). Ein schutzwürdiges Interesse liegt aber nicht schon vor, wenn irgendwelche

negativen Folgen des Bauvorhabens möglich und erkennbar sind, sondern nur dann, wenn die Einwirkungen so beschaffen sind, dass sie auch bei objektivierter Betrachtungsweise als Nachteil empfunden werden müssen; eine besondere (subjektive) Empfindlichkeit der betroffenen Person verdient keinen Rechtsschutz (VGr, 10. Mai 2012, VB.2012.00157, E. 2.3; vgl. Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014 [Kommentar VRG], § 21 N. 20; RB 1995 Nr. 9). Wird eine ideelle Beeinträchtigung wie die Veränderung des Landschaftsbilds gerügt, so muss der damit verbundene Eingriff in der Regel ein ungleich stärkeres Ausmass annehmen als sogenannte materielle Beeinträchtigungen wie Lärm oder Gerüche, damit die Legitimation bejaht werden kann (vgl. BGr, 28. März 1995, 1A.98/1994, E. 2c [ZBl 11/1995, S. 527 ff.]). Das Beschwerderecht wird in der Regel bejaht, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Bei Vorliegen dieser besonderen räumlichen Beziehungsnähe braucht das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die vom Nachbar als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird (BGr, 16. Juli 2010, 1C_236/2010, E. 1.4 mit Hinweisen).

E. 1.2

Die Beschwerdeführerin 1 ist Eigentümerin der mit dem Wohngebäude Assek.-Nr. 04 überstellten Parzelle Kat.-Nr. 05, F-Strasse 06, im Südwesten der streitbetroffenen Parzelle Kat.-Nr. 03. Ihr Grundstück ist durch die F-Strasse vom Baugrundstück getrennt. Das Grundstück der Beschwerdeführerin 2, Kat.-Nr. 07, befindet sich an der F-Strasse 08 und liegt gegenüber dem Baugrundstück. Der geplante Anbau und Carport sind von den Grundstücken der Beschwerdeführerinnen teilweise einsehbar, sodass die Beschwerdeführerinnen als Nachbarinnen von ihren Liegenschaften aus einen Teil der projektierten Bauten werden sehen können. Die Beschwerdeführerinnen rügen unter anderem die Verletzung von Kernzonenvorschriften. Mit ihren Vorbringen und der engen räumlichen Beziehung zum Streitobjekt ist die besondere Betroffenheit hinreichend dargetan. Wer aufgrund der Kernzonenvorschriften besondere Einschränkungen im Interesse der Erhaltung des Ortsbilds unterworfen ist, hat ein Interesse an der Durchsetzung dieses Ortsbildschutzes auch bei Nachbarliegenschaften, welches über dasjenige eines beliebigen Dritten hinausgeht. Auf die fristgerecht erhobene Beschwerde ist somit einzutreten. 2.

E. 2

Baukommission Hausen am Albis,

E. 2.1

Das streitbetroffene Gebäude F-Strasse 02 (Assek.-Nr. 01) verfügt über zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit Satteldach. Entlang seiner Nordwestfassade ist ein Schopf angebaut, der im Nordosten einen gedeckten Giebel und im Südwesten ein Walmdach aufweist. Gegenüber dem Hauptgebäude springt der Anbau in Richtung Südwesten um rund 2 m vor. Die Bauherrschaft beabsichtigt, den Schopf durch einen zweigeschossigen Anbau mit Flachdach zu ersetzen. Weiter ist im Südwesten des Wohnhauses entlang der F-Strasse der Neubau eines Carports für drei Fahrzeugabstellplätze geplant.

E. 2.2

Die Bauparzelle stösst im Südosten an die F-Strasse und im Nordwesten an die G-Strasse an. Die beiden Strassen münden im Südwesten der Bauparzelle ineinander. Entlang der

G-Strasse verläuft der I-Bach. Das Baugrundstück Kat.-Nr. 03 befindet sich in der Kernzone K II und ist im Perimeter des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung, Ortsbild H, als prägendes oder strukturbildendes Gebäude mit prägender Firstrichtung verzeichnet. Die Bauparzelle bildet zusammen mit den umliegenden Parzellen samt F- und G-Strasse Bestandteil eines für das Ortsbild ausgeprägten Platz- und Strassenraumes. Nordwestlich angrenzend an das Grundstück folgt ein im Inventar als wichtiger Freiraum bezeichnetes Gebiet. Im Gegensatz zu den umliegenden Parzellen markiert die streitbetroffene Baute im Inventar hingegen keine wichtige Begrenzung des Aussenraumes.

E. 2.3

Die im überkommunalen Inventar als prägend oder strukturbildend aufgeführten Gebäude sind – von wenigen Ausnahmen abgesehen – im Kernzonenplan rot bezeichnet. Das Gebäude F-Strasse 02 ist im Kernzonenplan 2, H, als rote Baute erfasst. Dieser Plan wurde von der Gemeindeversammlung am 22. März 2012 festgesetzt. Gleichzeitig wurde an jener Gemeindeversammlung beschlossen, dass für die Bestimmung der rot bezeichneten Bauten das Ergebnis der Unterschutzstellung massgebend sei (Ziff. 2.2.1 Abs. 1 zweiter Satz der Bau- und Zonenordnung vom 17. Dezember 1994, teilrevidiert am 22. März 2012 [BZO]). Am 16. September 2014 wurde die streitbetroffene Baute aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten entlassen.

E. 3

Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 12. November 2014 erteilte die Baukommission Hausen am Albis D unter Auflagen und Bedingungen die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des an das Gebäude Assek.-Nr. 01, F-Strasse 02, angebauten Schopfes und für einen Ersatzbau sowie für den Neubau eines freistehenden Carports auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 in der Kernzone von Hausen am Albis. Aufgrund der Lage des Bauvorhabens in einem Ortsbild von regionaler Bedeutung und der Nähe des I-Bachs erging die Baubewilligung im koordinierten Verfahren zusammen mit der Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 29. Oktober 2014. Darin wurden unter Auflagen und Bedingungen die Bewilligung in Bezug auf den Ortsbildschutz sowie die wasserbaupolizeiliche und gewässerschutzrechtliche Bewilligung erteilt. II. Dagegen erhoben die A AG und B mit gemeinsamer Eingabe vom 15. Dezember 2014 Rekurs beim Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung der Bewilligungen. Mit Entscheid vom 25. August 2015 wies das Baurekursgericht den Rekurs ab. III. Am 28. September 2015 führten die A AG und B mit gemeinsamer Eingabe Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragten die Aufhebung des Entscheids des Baurekursgerichts und die Rückweisung der Sache zur Neuurteilung, unter Entschädigungsfolgen. Am 13. Oktober 2015 beantragte das Baurekursgericht die Abweisung der Beschwerde. D reichte am 30. Oktober 2015 eine Beschwerdeantwort ein und beantragte die Abweisung der Beschwerde, unter Entschädigungsfolgen. Am 2. November 2015 beantragte die Baudirektion die Abweisung der Beschwerde und verwies auf den Mitbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 19. Oktober 2015. Am 1. Dezember 2015 beantragte die Baukommission Hausen am Albis die Abweisung der Beschwerde, unter Entschädigungsfolgen. Die A AG und B reichten am 8. Januar 2016 gemeinsame Replikschriften zur Beschwerdeantwort von D, der Baukommission Hausen am Albis sowie zum Mitbericht des Amtes für Raumentwicklung ein. Die Duplik von D datiert vom 29. Januar 2016. Die A AG und B nahmen am 7. März

2016 zur Duplik Stellung. D reichte am 31. März 2016 eine weitere Eingabe ein, die A AG und B am 9. Juni 2016. Mit Schreiben vom 15. Juni 2016 verzichtete die Gemeinde Hausen am Albis auf weitere Ausführungen. Die Kammer erwägt: 1.

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden bringen vor, Ziff. 2.2.1 BZO bzw. der gestützt darauf ergangene Beschluss verletzen übergeordnetes Recht. Die gemäss PBG gebotene Unterscheidung von Ortsbild- und Denkmalschutz werde nicht berücksichtigt, weshalb Ziff. 2.2.1 Abs. 1 zweiter Satz BZO unter Vornahme einer akzessorischen Normenkontrolle die Anwendung zu versagen sei. Ausserdem werde die in § 88 PBG vorgesehene sachliche Zuständigkeitsordnung nicht beachtet, was Nichtigkeit zur Folge habe.

E. 3.2

Gemäss ständiger Rechtsprechung unterliegen Nutzungspläne sowie in engem Sachzusammenhang stehende nichtkartographische planerische Festlegungen im Rechtsmittelverfahren über eine Baubewilligung grundsätzlich nicht einer akzessorischen Überprüfung. In der Regel können sie denn auch nur im Anschluss an deren Erlass angefochten werden. Eine akzessorische Überprüfung ist nur zulässig, wenn sich der Betroffene bei Planerlass noch nicht über die ihm damit auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte und er im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatte, seine Interessen zu verteidigen (BGE 119 Ib 480 E. 5c; 102 Ia 207 E. 3b; 111 Ia 129 E. 3d; 106 Ia 383 E. 3c; 106 Ia 310 E. 3). Ebenfalls zu prüfen ist ein Nutzungsplan, wenn sich seit dessen Festsetzung die rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse in einer Weise geändert haben, dass das öffentliche Interesse an der Beibehaltung der auferlegten Nutzungsbeschränkungen dahingefallen sein könnte (BGE 127 I 203 E. 6b).

E. 3.3

Ziff. 2.2.1 BZO hält unmissverständlich fest, dass das Ergebnis der Unterschutzstellung massgeblich ist, ob eine Baute als rot bezeichnet gilt. Bei Erlass dieser Bestimmung der BZO hätten sich die Beschwerdeführerinnen, welche ebenfalls Eigentümerinnen von Bauten in der Kernzone sind, im Klaren sein müssen, dass rot bezeichnete Bauten in ihrer Umgebung aus dem Schutz entlassen werden könnten. Dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 22. März 2012 ist zu entnehmen, dass während der Diskussion zu den Kernzonenplänen auf diese Tatsache hingewiesen wurde. Die Inventarisierung von Bauten hat keine grundeigentümerverbindliche Wirkung. Die Beschwerdeführerinnen konnten deshalb nicht darauf vertrauen, dass die benachbarten Bauten formell unter Schutz bleiben. Dass der Rechtsschutz nach Planerlass nicht gewährt worden sei, machen die Beschwerdeführerinnen sodann nicht geltend. Zudem haben sich die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse seit dem Planerlass nicht in rechtsrelevanter Weise geändert.

E. 3.4

Daraus folgt, dass vorliegend keine akzessorische Normenkontrolle durchgeführt werden darf. Für die Behauptung von Nichtigkeit liegen zudem keine genügenden Gründe vor: Mit der Gemeindeversammlung hat das grundsätzlich zuständige Organ die fragliche Norm erlassen. Auch in inhaltlicher Hinsicht fehlt es an den Voraussetzungen für die Annahme eines nichtigen Beschlusses.

E. 4.1

Umstritten ist vorliegend primär die Auslegung und Anwendung von Ziff. 2.2.1 BZO. Diese Bestimmung lautet wie folgt: "Die in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden. Massgebend ob ein Gebäude als rot bezeichnete Baute gilt, ist das Ergebnis der Unterschutzstellung. Abweichungen können bewilligt werden, wenn diese im Interesse der Sicherheit, der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegen oder für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen jedoch nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen."

E. 4.2

Die Anwendung kommunaler Bestimmungen obliegt in erster Linie der örtlichen Baubehörde, welche die örtlichen Verhältnisse am besten kennt und die Gesetzgebung seinerzeit beratend bzw. antragstellend begleitet hat. Vorliegend handelt es sich nicht um eine offen formulierte kommunale Bestimmung, welche der Gemeinde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt und damit bei Auslegung und Anwendung einen von der Gemeindeautonomie geschützten Entscheidungsspielraum eröffnet. Die Kognition des Baurekursgerichts war demzufolge nicht eingeschränkt (vgl. VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3 ff.).

E. 4.3

Die Beschwerdeführerinnen brachten im Rekursverfahren vor, das streitbetroffene Gebäude sei trotz Entlassung aus dem kommunalen Denkmalschutzinventar unter dem Gesichtspunkt des überkommunalen Ortsbildschutzes als rot bezeichnete Baute zu qualifizieren, weshalb die entsprechenden Kernzonenbestimmungen weiter Gültigkeit hätten. Das Bauvorhaben missachte die Schutzziele des überkommunalen Ortsbildschutzes. Das Baurekursgericht kam zum Schluss, Ziff. 2.2.1 Abs. 1 zweiter Satz BZO sei vorliegend nicht anwendbar. Eine akzessorische Normenkontrolle sei in diesem Verfahren nicht zulässig, weshalb für die Beantwortung der Frage, ob ein Gebäude als rot bezeichnet gelte, das Ergebnis der Unterschutzstellung massgebend sei. Das Gebäude F-Strasse 02 sei 2014 aus dem Inventar der schützenswerten Bauten rechtskräftig entlassen worden und gelte deshalb nicht mehr als rot bezeichnete, sondern als übrige Baute im Sinn von Ziff. 2.2.2 BZO.

E. 5.1

Schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen, können in der Bau- und Zonenordnung zu Kernzonen erklärt und dadurch planungsrechtlich geschützt werden (vgl. § 50 Abs. 1 PBG und § 205 lit. a PBG, § 24 Abs. 1 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 [KNHV]). Auf diese Weise werden Schutzvorgaben des Natur- und Heimatschutzes auf kommunaler Ebene konkretisiert und umgesetzt (BGE 135 II 209 E. 2.2). Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung können weiter durch Verordnung, Verfügung oder Vertrag geschützt werden (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG und § 205 lit. b–d PBG). Die letztgenannten Schutzmassnahmen sind gemäss § 9 Abs. 1 KNHV anzuordnen, wenn oder soweit planungsrechtliche Massnahmen und die Bauvorschriften einen fachgerechten Schutz sowie Pflege und Unterhalt nicht sicherstellen.

Ob bei der Schutzwürdigkeit wegen prägender Wirkung auf das Ortsbild im Einzelfall eine über die Kernzonenbestimmungen hinausgehende Schutzmassnahme anzuordnen ist, hängt nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht nur von der besonderen Stellung und Lage der Bauten im Ortsbild ab. Die zu schützenden Bauten müssen auch von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her (Fassaden, Fenster, Dachflächen usw.) sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitragen (VGr, 24. Oktober 2013, VB.2013.00134, E. 6.1; 4. Mai 2011, VB.2009.00608, E. 4.8; RB 1997 Nr. 73 E. 2).

E. 5.2

Von den Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 PBG zu unterscheiden ist die Aufnahme von Schutzobjekten in kommunale oder kantonale Inventare (§ 203 Abs. 2 PBG). Grundsätzlich verpflichtet die Inventare nur die Behörden, nicht aber direkt die betroffenen Grundeigentümer. Es handelt sich um keine Schutzmassnahmen, sondern lediglich um eine Zusammenstellung von an sich schutzfähigen Objekten (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 211). Für Bundesinventare hält die bundesgerichtliche Rechtsprechung fest, dass die Pflicht zur Beachtung der Inventare zum einen ihren Niederschlag in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-)Planung finde, zum andern darin, dass im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Lichte der Heimatschutzanliegen vorgenommen werden. Das ist insbesondere der Fall, wenn von der Grundnutzungsordnung abgewichen werden soll (BGE 135 II 209 E. 2.1).

E. 5.3

Die Vorinstanz erwog zutreffend, die gesetzliche Ordnung beschränke den planungsrechtlichen Schutz von Ortsbildern nicht auf Objekte des Denkmalschutzes. Orts- oder Dorfkerne, denen zwar die Eigenschaft eines wichtigen Zeugen im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG abgehe, aber gleichwohl ein erhaltenswertes Ortsbild abgeben, könnten vielmehr in Kernzonen ausgeschieden und dadurch planungsrechtlich geschützt werden. Desgleichen seien ortsbaulich prägende und strukturbildende Gebäude, wie die im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten, auch dann, wenn sie nicht besondere Zeitzeugen darstellen und nicht unter Denkmalschutz fallen würden, für das schutzwürdige Ortsbild von H bedeutsam. Die weitgehende Gleichsetzung von Ortsbild- und Denkmalschutz in H, wie sie in Ziff. 2.2.1 Abs. 1 zweiter Satz BZO erfolge, dürfte nach Ansicht der Vorinstanz deshalb zur Folge haben, dass durch die Kernzonenvorschriften die Erhaltung von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns mit seiner charakteristischen Umgebung nicht mehr wirkungsvoll gewährleistet werden könne. Die besagte Novelle erscheine deshalb nicht als zweckmässig und hätte, wenn sie im Nachgang der Gemeindeversammlung angefochten worden wäre, der rechtlichen Überprüfung in einem Rekursverfahren wohl kaum standgehalten.

E. 6.1

Die Auslegung der strittigen BZO-Bestimmung ergibt Folgendes: Ausgangspunkt für jede Auslegung ist der Wortlaut der Bestimmung (grammatikalisches Element). Ist der Gesetzestext aus sich selbst heraus nicht klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, muss nach seiner wahren Tragweite gesucht werden unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente. Dafür ist namentlich auf die Entstehungsgeschichte (historisches Element), auf den Zweck der Norm (teleologisches Element), auf die ihr zugrunde

liegenden Wertungen und auf ihre Bedeutung im Kontext mit anderen Bestimmungen (systematisches Element) abzustellen (BGE 139 II 404 E. 4.2). Dabei favorisiert die neuere bundesgerichtliche Praxis einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es ab, die einzelnen Auslegungselemente einer hierarchischen Ordnung zu unterstellen (BGE 139 II 173 E. 2.1 mit Hinweisen).

E. 6.2

Der Wortlaut der Bestimmung ergibt, dass das Ergebnis der Unterschutzstellung massgebend dafür ist, ob ein Gebäude als rot bezeichnete Baute gilt. Unterschutzstellungen werden in Ziff. 2.1.3 BZO näher ausgeführt. Demnach erfolgt der Schutz von Einzelobjekten durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor. Daraus folgt, dass der Schutz bzw. entsprechend auch die Entlassung von Einzelobjekten den Kernzonenvorschriften vorgeht.

E. 6.3

Aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 22. März 2012 geht hervor, dass eine Einwohnerin auf die rote Bezeichnung des Hauses an der J-Strasse 09 verzichten wollte und deshalb einen Antrag auf Ergänzung von Ziff. 2.2.1 BZO stellte. Ihr Antrag wurde von einem anderen Einwohner unterstützt, der zuvor auf sämtliche roten Bezeichnungen in den Kernzonen verzichten wollte. Nach kurzer Diskussion fand die Ergänzung eine Mehrheit. Den Akten lassen sich keine Hinweise darauf entnehmen, dass die strittige Bestimmung nicht dem Willen der Gemeindeversammlung entsprach. Da der Antrag zur Änderung von Ziff. 2.2.1 Abs. 1 BZO erst an der Gemeindeversammlung vorgebracht wurde, konnten die Unterlagen zur Gemeindeversammlung (Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 22. März 2011) demzufolge noch gar keine Aussagen zu dieser Ergänzung enthalten. Im Protokoll ist nach Abschluss der Abstimmung zudem vermerkt, der Antrag, J-Strasse

E. 6.4

Auch aus der Systematik der Bestimmung können die Beschwerdeführerinnen nichts zu ihren Gunsten ableiten. Zwar ist Ziff. 2.2.1 unter dem Titel "Ausnützung" aufgeführt. Die Bestimmung konkretisiert jedoch die allgemeine Zweckbestimmung in Ziff. 2.1.1 BZO und trägt mit ihren besonderen Gestaltungsvorschriften zum Ortsbildschutz bei. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerinnen wurde mit der Ergänzung gerade nicht bezweckt, planungsrechtlichen Massnahmen Vorrang einzuräumen. Der Gemeindeversammlung stand es frei, Bauten nicht als rot zu bezeichnen, welche im überkommunalen Inventar eingetragen waren.

E. 6.5

Auch wenn die strittige Baute aus dem kommunalen Inventar entlassen wurde, ist sie nach wie vor im überkommunalen Inventar eingetragen. Wie die Beschwerdeführerinnen zutreffend ausführen, ist der Gemeinderat nach § 211 Abs. 2 PBG lediglich dafür zuständig, Schutzmassnahmen für Objekte von kommunaler Bedeutung zu treffen, nicht aber bezüglich des überkommunalen Ortsbildschutzes. Gemäss Ziff. 1.4.1.4 des Anhangs zur Bauverfahrensordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) bedarf es bei Vorhaben in Ortsbildern von überkommunaler Bedeutung einer zusätzlichen Beurteilung durch die Baudirektion, wie vorliegend geschehen. Wie oben dargelegt, werden (überkommunale) Inventare unter anderem dadurch beachtet, dass die zu ihrem Schutz aufgestellten Vorschriften der (Nutzungs-)Planung angewendet werden. Sinn und Zweck der

Kernzonenvorschriften und der Kernzonenpläne ist es, Einheit und Eigenart der gewachsenen Ortskerne und Weiler mit ihrer charakteristischen Umgebung zu erhalten (Ziff. 2.1.1 BZO). Dafür sind in der Bau- und Zonenordnung zwei Kategorien von Schutzvorschriften aufgestellt worden: die strengen Vorschriften der rot bezeichneten Bauten und die "übrigen Bauten" gemäss Ziff. 2.2.2. Rot bezeichnete Bauten entsprechen gemäss der Wegleitung der Bau- und Zonenordnung in der Regel denjenigen Gebäuden, die im Ortsbildinventar als "prägend oder strukturbildend" bezeichnet sind. Auch wenn die Auslegung von Ziff. 2.2.1 BZO ergibt, dass bei Entlassung aus dem kommunalen Inventar die Baute nicht mehr als rot bezeichnet gilt, sind noch die erhöhten Gestaltungsanforderungen der "übrigen Bauten" anwendbar. Damit wird dem Ortsbildschutz Rechnung getragen (vgl. auch Ziff. 2.1.2 BZO bezüglich Einordnungsanforderungen). Die Umsetzung des Ortsbildschutzes ins Planungsrecht war denn auch ein Ziel der Revision der Bau- und Zonenordnung (vgl. Bericht gemäss Art. 47 RPV). Bei einem Gebäude, das im überkommunalen Inventar als "prägend oder Struktur bildend" bezeichnet ist, ist der harmonischen Einordnung und sorgfältigen Gestaltung eine besondere Bedeutung beizumessen. Selbst für "übrige Bauten" gelten die allgemeinen Bestimmungen gemäss Ziff. 2.1.1 und 2.1.2 und ist damit der Ortsbildschutz zu beachten.

E. 6.6

Den Gemeinden steht im Bereich des Ortsbildschutzes ein gewisser Beurteilungsspielraum zu; dies namentlich im Hinblick darauf, dass sich die Beurteilung der Baudirektion gemäss Ziff. 1.4.1.4 des Anhangs zur BVV auf eine blosser Genehmigung zu beschränken hat (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 369). In ihrer Baubewilligung vom 12. November 2014 hat sich die Beschwerdegegnerin 2 mit dem Ortsbildschutz auseinandergesetzt. Sie prüfte die geplanten Bauten – als übrige Bauten – im Hinblick darauf und kam zum Schluss, dass sie sich nicht negativ auf den Ortsbildschutz auswirken. Auch hat sich das Baurekursgericht mit der Einhaltung der auf die übrigen Bauten anwendbaren Kernzonenbestimmungen und mit der Einordnung in die Umgebung ausreichend befasst und ist dabei zu einem zutreffenden Ergebnis gelangt. 7. Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Entsprechend dem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und steht ihnen eine Parteientschädigung nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen sind sie zu verpflichten, den privaten Beschwerdegegner angemessen zu entschädigen. Den Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 steht in dieser Konstellation praxisgemäss keine Entschädigung zu (vgl. VGr, 9. Januar 2008, VB.2007.00382 und VB.2007.00401, E. 4.2 = BEZ 2008 Nr. 3, Plüss, Kommentar zum VRG, § 17 N. 51).

E. 09

als rot bezeichnetes Gebäude zu entlassen, sei damit obsolet geworden. Es muss davon ausgegangen werden, dass es die Absicht einer Mehrheit an der Gemeindeversammlung war, für die Rot-Bezeichnung einer Baute auf den kommunalen Schutzentscheid abzustellen.

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