

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00133 vom 22. Oktober 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-10-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00133

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00133 du 22 octobre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00133 del 22 ottobre 2020

Regeste

Baubewilligung | Wohnüberbauung in Kernzone. Gestaltung und Einordnung; Ermessen. Die Rüge, ein Mitglied des Baurekursgerichts habe anlässlich des Augenscheins präjudizierende Aussagen gemacht, ist verspätet und die fragliche Äusserung ist denn auch nicht geeignet, den Anschein der Befangenheit zu erwecken: Die Mitteilung der vorläufigen Auffassung der Gerichtsdelegation im Zusammenhang mit dem Augenschein entspricht der konstanten, im Interesse der Parteien gebildeten baurekursgerichtlichen Praxis (E. 3.3). Kognition und Ermessen der kommunalen Behörden, des Baurekursgerichts und des Verwaltungsgerichts bei der Auslegung und Anwendung kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts und bei der Anwendung von § 238 PBG (E. 4). In Kernzonen gelangen die erhöhten Gestaltungsanforderungen nach § 238 Abs. 2 PBG zur Anwendung. Die Gemeinde hat kompetenzgemäss eigene Kernzonenvorschriften erlassen; diese gehen § 238 Abs. 2 PBG vor, soweit sie konkretere und/oder strengere Bestimmungen enthalten (E. 5). Die kommunale Baubehörde hat dem Projekt die erforderliche gute Gestaltung in Überschreitung ihres Ermessensspielraums attestiert und die Aufhebung der Baubewilligung durch die Vorinstanz überschritt weder deren Kognition noch verletzte sie die Gemeindeautonomie. Überschreitung der Gebäudehöhe (E. 7). Die vorinstanzliche Auslegung der BZO-Bestimmungen betreffend Abgrabungen ist nicht zu beanstanden (E. 8). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Das streitbetroffene Grundstück der Beschwerdeführerin, Kat.-Nr. 02 an der L-Strasse 03, ist gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Gossau der Kernzone A, Empfindlichkeitsstufe III, zugeschrieben. Die bestehenden Gebäude Vers.-Nr. 05 und Vers.-Nr. 06 sollen abgebrochen werden. Die Beschwerdeführerin plant die Erstellung einer Wohnüberbauung mit fünf Mehrfamilienhäusern. Es sollen insgesamt 32 Wohnungen und drei Pflegewohnungen sowie ein Café und ein Laden entstehen. Geplant ist weiter der Umbau des Gebäudes K (Vers.-Nr. 01). Das Gebäude "Block 07" soll an das Gebäude K angebaut werden. Die Gebäude 08 und 09 sowie 10 und 11 weisen je eine gemeinsame Erschliessung mit Laubengängen (Brücken) auf. Die ganze Überbauung wird mit einer

gemeinsamen Tiefgarage mit insgesamt 42 Abstellplätzen ausgestattet. Die Erschliessung soll über die L-Strasse (Staatsstrasse) erfolgen.

E. 2.2

Strittig ist die Einordnung des Bauprojekts sowie die Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt L-Strasse 12 und 13 (Gebäude Vers.-Nr. 14 auf der Parzelle Kat.-Nr. 15). Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen geltend, das Bauvorhaben ordne sich gut in die Umgebung ein, auch in Bezug auf das Schutzobjekt. Ausserdem würden keine Übergeschossigkeit und auch keine unzulässigen Abgrabungen vorliegen. Weiter sei die Verweigerung der Ausnahmegewilligung nicht haltbar. In formeller Hinsicht macht die Beschwerdeführerin geltend, die Vorinstanz habe den Anschein der Parteilichkeit erweckt und hätte nicht ihre Beurteilung anstelle der behördlichen Beurteilung setzen dürfen.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin begründet den Anschein der Parteilichkeit der Vorinstanz damit, dass der Entscheid nicht nur in ungewöhnlich harscher Tonart abgefasst sei, sondern insbesondere mit dem Verhalten des Gerichts beim Augenschein. Der Gerichtspräsident habe die Rekurrenten wissen lassen, sie erhielten eine Mitteilung des Gerichts für den Fall, dass sich eine Ablehnung der Rekurse abzeichnen sollte.

E. 3.2

Jede Person hat Anspruch darauf, dass ihre Sache von einem unparteiischen, unvoreingenommenen und unbefangenen Gericht ohne Einwirken sachfremder Umstände entschieden wird (Art. 30 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [SR 101] und Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention [SR 0.101]). Nach § 5a Abs. 1 Ingress VRG treten Personen in den Ausstand, wenn sie in der Sache persönlich befangen erscheinen. Praxisgemäss hat eine Person dann in den Ausstand zu treten, wenn Umstände vorliegen, die geeignet sind, Misstrauen in die Unparteilichkeit des jeweiligen Behördenmitglieds zu erwecken bzw. die Gefahr der Voreingenommenheit begründen können. Es braucht nicht nachgewiesen zu werden, dass diese tatsächlich befangen sind. Vielmehr genügt das Vorhandensein von Umständen, die den Anschein der Befangenheit und die Gefahr der Voreingenommenheit objektiv zu begründen vermögen (statt vieler: BGE 140 I 326 E. 5.1; Regina Kiener in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 5a N. 15).

E. 3.3

Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, der Präsident der 3. Abteilung der Vorinstanz habe anlässlich des Augenscheins gewisse das Verfahren präjudizierende Aussagen gemacht, so kommt dieser Einwand verspätet. Eine diesbezügliche Rüge hätte im Anschluss an den Augenschein erhoben werden müssen. Inwiefern die präsidiale Äusserung den Anschein der Befangenheit bzw. seine Parteilichkeit erwecken könnte, ist im Übrigen nicht nachvollziehbar. Evident ist, dass der Präsident angeboten hat, die Rekurrierenden im Fall einer allfälligen Abweisung der Rekurse vorab zu kontaktieren. Die vorläufige Auffassung der Gerichtsdelegation wurde den Parteien nicht nach dem Augenschein mitgeteilt, da ein weiterer Rekurs koordiniert werden musste. Eine solche Mitteilung entspricht der konstanten, im Interesse der Parteien gebildeten Praxis des Baurekursgerichts (vgl. VGr, 3. Juni 2020, VB.2020.00157, E. 2.2.3). Es mag zutreffen, dass gewisse Formulierungen in der vorinstanzlichen Entscheidung vergleichsweise harsch und in einer Art und

Weise ausgefallen sind, die es in Gerichtsentscheiden zu vermeiden gilt; dies führt jedoch noch nicht zum Anschein der Befangenheit.

E. 4.1

Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des vorinstanzlichen Entscheids lediglich über eine Rechtskontrolle; es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist; eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann es den Entscheid der Rekursinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat (VGr, 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3).

E. 4.2

Bei der Auslegung und Anwendung kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Rechts kann sich für die Gemeinde ein Spielraum auftun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt bzw. Ermessen einräumt (vgl. dazu Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 20 N. 59 f.). Dieser Spielraum ist weiter als der Beurteilungsspielraum, der einer Gemeinde bei der Anwendung von kantonalem Recht geöffnet wird (VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.2). Die Rekursinstanz ist in solchen Fällen verpflichtet, sich mit den Entscheidungsgründen der Gemeindebehörde mit besonderer Sorgfalt auseinanderzusetzen. Ist der Entscheid der Gemeindebehörde plausibel und stichhaltig begründet, so bedarf es besonders überzeugender Gründe, um von deren Auslegung und Anwendung kommunalen Rechts abzuweichen (vgl. VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.2 f.). Entgegen der Beschwerdeführerin bedarf es jedoch nicht eines "schwerwiegenden Fehlverhaltens" der Baubehörde, damit die Rechtsmittelinstanz in die Gemeindeautonomie eingreifen darf.

E. 4.3

Auch bei der Anwendung von § 238 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) verfügt die kommunale Baubehörde aufgrund der offenen Formulierung über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00059, E. 5.2). Das Bundesgericht hielt in BGE 145 I 52 fest, dass das Baurekursgericht nicht bereits von der kommunalen Anwendung von § 238 PBG abweichen darf, wenn es unter Beachtung der Argumente der Baubehörde seine abweichende gestalterische Einschätzung begründet. Vielmehr darf es den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat. Dies trifft nicht nur zu, wenn ihr Einordnungsentscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist. Da die kommunale Behörde ihr Ermessen pflichtgemäss ausüben muss, hat sie dabei vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten. Eine kommunale Behörde überschreitet daher den ihr bei der Anwendung von § 238 PBG zustehenden Beurteilungs- und Ermessensspielraum auch dann, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck dieser Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und der Verhältnismässigkeit verletzt. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit sind die lokalen ästhetischen Interessen gegenüber den privaten und den überkommunalen öffentlichen Interessen an der Errichtung

der geplanten Baute abzuwägen. Dabei müssen insbesondere die Interessen an der Erreichung der Zielsetzungen der Raumplanung des Bundes berücksichtigt werden, weshalb die Rechtsmittelinstanz die Gemeindeautonomie nicht verletzt, wenn sie einen kommunalen Einordnungsentscheid aufhebt, der diesen öffentlichen Interessen nicht oder unzureichend Rechnung trägt (BGE 145 I 52, E. 3.6). Hat die Baubehörde allerdings ihren Beurteilungsspielraum nicht wahrgenommen bzw. einen strittigen Punkt nicht begründet, fehlt es an der Möglichkeit, sich mit ihren Argumenten auseinanderzusetzen. Folglich kann das Baurekursgericht in diesen Fällen entsprechend der gesetzlichen Regelung eigenes Ermessen ausüben (VGr, 23. März 2017, VB.2016.00374, E. 3.3).

E. 5.1

§ 238 Abs. 1 PBG enthält die Grundanforderung an die Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung. Diese sind 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. Diese Anforderung gilt auch für die Material- und Farbwahl (VGr, 31. August 2017, VB.2017.00236, E. 5.2). Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung, zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Dabei ist die Nah- und die Fernwirkung nicht nur bezüglich der unmittelbaren, sondern auch unter Einbezug der weiteren Umgebung zu beurteilen (VGr, 30. November 2017, VB.2017.00102, E. 4.2; 23. März 2017, VB.2016.00374, E. 3.1; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 810; BEZ 2000 Nr. 17 E. 5).

E. 5.2

Das streitbetroffene Grundstück befindet sich in einer Kernzone. Letztere stellen Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 lit. a PBG dar und umfassen gemäss § 50 Abs. 1 PBG schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. In Kernzonen gelangen nach der Rechtsprechung die erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG zur Anwendung (VGr, 23. April 2009, VB.2008.00552, E. 4.2 mit weiteren Hinweisen). Demnach müssen sich Bauten nicht nur befriedigend, sondern gut einordnen und es ist eine besondere Rücksichtnahme erforderlich. Ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende beziehungsweise gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 8.1 mit weiteren Hinweisen).

E. 5.3

Hat eine Gemeinde von der ihr gemäss § 50 Abs. 2 und 3 PBG eingeräumten Kompetenz, eigene Kernzonenvorschriften betreffend Stellung, Masse und Erscheinung von Bauten zu erlassen, Gebrauch gemacht, sind entsprechend die baulichen Massnahmen nach den einschlägigen Kernzonenvorschriften zu beurteilen. Sie gehen der allgemeinen Norm des PBG insoweit vor, als sie gestützt auf § 50 Abs. 3 PBG konkretere und/oder strengere Bestimmungen enthalten (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 824, 828).

E. 5.4

Gemäss Art. 7 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung Gossau (BZO) sind Bauten bezüglich Grösse, Gestaltung, Gliederung der Fassade, sowie Farb- und Materialwahl so zu gestalten, dass sie im Rahmen ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung erreichen. Diese Anforderungen gelten auch für die Gestaltung der Umgebung. Die Umgebung ist soweit möglich zu erhalten bzw. ortsüblich zu gestalten. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen (Art. 7 Abs. 2 BZO). Die bestehenden Gebäude herkömmlicher Art dürfen unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes und des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut bzw. ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn sie durch Nutzungsänderungen oder Hygienegründe bedingt sind und wenn sie keine Verschlechterung des Ortsbildes bewirken. Abweichungen aus Gründen des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit können angeordnet werden. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten (Art. 3 Abs. 1 BZO). Bei Verzicht auf anrechenbare und nicht anrechenbare Dachgeschosse darf bei einer ortsbaulich und gestalterisch guten Lösung ein drittes Vollgeschoss erstellt werden (Art. 4 Abs. 3 BZO). Als Dachform sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden umgebenden Bauten gut einordnen (Art. 6 Abs. 1 BZO).

E. 5.5

Sowohl nach § 238 Abs. 2 PBG als auch nach Art. 7 Abs. 1 BZO ist eine gestalterische gute Einordnung gefordert. Auch die übrigen genannten BZO-Bestimmungen bedingen, dass ein Bauvorhaben erhöhten gestalterischen Anforderungen zu entsprechen hat: Bauliche Veränderungen dürfen keine Verschlechterung des Ortsbildes bewirken, nur bei einer ortsbaulich und gestalterisch guten Lösung darf ein drittes Vollgeschoss erstellt werden und Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden umgebenden Bauten gut einordnen. Die Baubehörde hat demzufolge auch stichhaltig zu begründen, weshalb sie von einer guten Einordnung eines Projekts ausgeht.

E. 6.1

In der Baubewilligung vom 11. April 2018 wird unter dem Titel "Einordnung und Gestaltung, Umgebungsgestaltung" Folgendes genannt: Die Anordnung der Erdgeschosshöhen sei an den Geländeverlauf angepasst. Der Lage der Bauten könne zugestimmt werden. Die Ortsbildkommission habe das Bauvorhaben als gut in das Ortsbild passend beurteilt, weshalb die Geschossigkeit eingehalten sei. Die detaillierte Material- und Farbwahl sei von der Baubehörde noch genehmigen zu lassen. In der Rekursvernehmlassung des Bauausschusses wird ausgeführt, das Gebäude 07 sei bewusst vom bestehenden Gebäude K abgesetzt, damit dieses von Westen und von Süden her als eigenständiger Baukörper erkennbar bleibe. Er setze einen modernen Akzent. Der Bauausschuss nahm an, dass das Schutzobjekt auch nach Erstellung des Gebäudes 07a in seiner Grösse und Präsenz wahrgenommen werde und damit nicht beeinträchtigt sei. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin kann aufgrund dieser eher knapp gehaltenen Begründung nicht von einer "eingeschränkten Kognition" der Vorinstanz ausgegangen werden, welche einer umfassenden Überprüfung der Baubewilligung durch die Vorinstanz entgegenstehen würde. Auch die Prüfung durch die Ortsbildkommission ändert nichts Entscheidendes an dieser Beurteilung.

E. 6.2

Wie gesehen, hat das Bauprojekt unter anderem auf die inventarisierte Liegenschaft L-Strasse 12 und 13 Rücksicht zu nehmen. Das sogenannte M-Haus wurde ... erbaut und ist sowohl im kommunalen Inventar schützenswerter Bauten als auch im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte verzeichnet (RRB Nr. 3488/1987). Die Vorinstanz wies zunächst zu Recht darauf hin, dass eine förmliche Unterschutzstellung für die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG nicht vorausgesetzt ist. Weiter führte sie aus, das herrschaftliche barocke Wohnhaus in Massivbauweise präge durch den massigen und hohen Baukörper und seine Lage hart an der gekurvten Strasse das innere Orts- und Strassenbild von Gossau entscheidend mit, sowohl von Südwesten als auch von Nordosten her. Es bilde den nordöstlichen Eckpfeiler und Abschluss jenes Restteils des Dorfes, dessen Altbausubstanz in einem räumlichen Zusammenhang erkennbar sei. Die Beschwerdeführerin stellt nicht in Abrede, dass das Gebäude wegen der leicht gekurvten Strassenführung und aufgrund des fehlenden Strassenabstands sowie der imposanten Gesamthöhe markant in Erscheinung tritt. Von einem Eckpfeiler und einem räumlichen Zusammenhang des Restdorfes könne indes keine Rede sein. Die nähere Umgebung des M-Hauses präsentiere sich dem Betrachter als Konglomerat verschiedenster Baustile, Gebäudeformen und -volumen, Vorgärten und gewerblich genutzten Anlagen. Neben dem M-Haus präsentiere sich das ebenfalls inventarisierte ehemalige Fabrikgebäude der N AG. Diese beiden Gebäude dominierten den Strassenraum von Westen her gesehen. Einige Gebäude entlang der Strasse liessen entfernt frühere Flarz- und Bauernhäuser erkennen, eine erhalten gebliebene und damit weitgehend zu schützende dörfliche Struktur sei aber nicht (mehr) vorhanden.

E. 6.3

Zunächst ist festzuhalten, dass die BZO in Art. 7 Abs. 1 eine allgemeine (positive) Gestaltungsvorschrift enthält, welche die Bauherren zu einer ortsbildgerechten Gestaltung verpflichten. Wie gemäss § 238 Abs. 2 PBG ist dabei zu berücksichtigen, dass die Qualität der bestehenden Bauten sehr unterschiedlich sein kann und sich wertvolle Altbauten neben Bauten jüngeren Datums befinden, deren Gestaltung keine besonderen Qualitäten erkennen lassen. Einzelne "Bausünden" aus der Vergangenheit führen aber nicht dazu, dass § 238 Abs. 2 PBG bzw. Art. 7 Abs. 1 BZO geradezu ausser Kraft gesetzt und generell geringere Anforderungen an die Gestaltung in der Kernzone zu stellen wären (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 828 mit Hinweis auf BGr, 19. Juli 2005, 1P.208/2005, E. 2.6). Die verschiedenen Baustile in der näheren Umgebung des M-Hauses vermögen demzufolge die gestalterischen Anforderungen an das Bauprojekt nicht herabzusetzen. Die vorinstanzlichen Feststellungen in E. 4.3 Abs. 3 sind entgegen dem Dafürhalten der Beschwerdeführerin nicht zu beanstanden.

E. 6.4

Das Gebäude 07 des Bauprojekts kommt ca. 5,8 m von der Parzellengrenze entfernt zu liegen, welche wiederum einen (minimalen) Abstand von 13 m zur Fassade des Schutzobjekts auf der Parzelle Kat.-Nr. 15 aufweist. Die dem Schutzobjekt zugewandte östliche Fassade hat eine Länge von 30,8 m. Vorgesehen ist ein durchwegs dreigeschossiger Baukörper mit Flachdach mit einer Gebäudehöhe von 9,19 m ab gewachsenem Terrain. Nach etwas mehr als einem Drittel der gesamten Fassadenlänge springt die Fassade um ca. 3 m zurück. Die Vorinstanz stellte fest, dass die Fassadenfront im Wesentlichen durch standardisierte Fensteröffnungen (abwechselnd einflügelige und zweiflügelige Fenster) geprägt ist; vor dem Fassadenrücksprung sind im Erdgeschoss drei zweiflügelige verglaste Fronten vorgesehen. Die zur L-Strasse orientierte Fassade des Neubaus weist eine Länge

von 8,6 m auf. Leicht rückversetzt folgt die Fassade des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 01 mit einer Gesamtlänge von ca. 16,8 m (totale Fassadenlänge: ca. 25,4 m). Die Vorinstanz kommt aufgrund dieser Masse zum Schluss, das so entstehende Volumen erscheine angesichts der Dimensionen und der Konstruktionsart der Neubaute als äusserst massig. Ein direkter Bezug des Gebäudes Vers.-Nr. 01 auf der Parzelle Kat.-Nr. 02 zum Schutzobjekt sei mit Ausnahme einer Betrachtung auf Höhe des Dachfirstes des Gebäudes Vers.-Nr. 01 nicht auszumachen. Vielmehr erscheine der Neubau als Riegel, der zur optischen Trennung der bestehenden Kernzonenbauten führe. Dies sei insofern nachteilig, als das Schutzobjekt bislang als nordöstlicher Eckpfeiler des inneren Orts- und Strassenbildes Gossau wahrgenommen werde, von welcher Funktion und Bedeutung es mit der Realisierung des Bauvorhabens geradezu abgeschnitten würde. Dass die Neubauten zum Schutzobjekt in Bezug treten würden, sei nicht ansatzweise erkennbar, auch nicht unter dem Blickwinkel moderner Gestaltung und Architektursprache. Auch die Bewilligung der Flachdächer sei den Umständen nicht angemessen und könne im Sinn von Art. 6 Abs. 1 BZO nicht als sich gut einordnend beschrieben werden. Nicht zuletzt erscheine der Übergang zwischen dem bestehenden Satteldach des Gebäudes Vers.-Nr. 01 und den Neubauten als wenig gelungen. Die abrupte Unterbrechung des Dachverlaufs und die gänzliche Inanspruchnahme der Ostfassade des Gebäudes könne in der Kernzone nicht hingenommen werden. Zudem dürften bestehende Gebäude herkömmlicher Art in der Kernzone nur unter Beibehaltung des Erscheinungsbildes und des bisherigen Gebäudeprofils umgebaut werden (Art. 3 Abs. 1 BZO). Dass sich diese Vorschrift einzig auf Schutzobjekte beziehen würde, sei aufgrund des besonders erwähnten Vorbehalts zugunsten von Schutzobjekten nicht anzunehmen.

E. 6.5

Die Beschwerdeführerin macht geltend, der neue Anbau an das weiterbestehende Gebäude K komme mit der Ostfassade ungefähr wieder dorthin zu stehen, wo sich Mitte der 50er-Jahre des letzten Jahrhunderts diejenige des Restaurants O befunden habe. Die Südfassade habe sich gegenüber dem heutigen Gebäude 4,5 m weiter vorne an der Strasse befunden. Bezüglich der Stellung der Bauten entspreche das Bauprojekt im vorderen strassenseitigen Bereich wieder dem historischen Zustand.

E. 6.6

Allein aus der Stellung der Bauten kann jedoch noch nicht eine gute Einordnung abgeleitet werden, zumal hier eine ganz andere Architektursprache verwendet wird und es nachvollziehbar ist, wenn die Vorinstanz feststellte, der Neubau führe zu einer optischen Trennung der Kernzonenbauten; er erscheine als Riegel. Die moderne Formensprache lehnt sich gemäss der Beschwerdeführerin gestalterisch an das ebenfalls mit einem Flachdach versehene N-Gebäude an, welches sich südöstlich des Baugrundstücks in der Zentrumszone befindet. Der Beschwerdeführerin ist zwar insofern zuzustimmen, dass sich der visuelle Eindruck eines Ortes grundsätzlich an der tatsächlichen Bebauungsstruktur orientiert. Es ist jedoch der Vorinstanz zuzustimmen, dass eine Berücksichtigung dieses Umstands (Rücksichtnahme auf Flachdach in der Zentrumszone) einer Infragestellung der vom kommunalen Gesetzgeber vorgesehenen Zonierung des gesamten Gebiets nördlich der L-Strasse gleichkommt. Neubauten in der Kernzone haben sich am schutzwürdigen Ortsbild der Kernzone zu orientieren, andernfalls verlieren die Kernzonenvorschriften ihren Zweck. Für das Bauprojekt gelten die erhöhten gestalterischen Anforderungen einer Kernzone und es hat insbesondere auch auf das Schutzobjekt Rücksicht zu nehmen. Dass diese

Anforderungen mit dem geplanten Projekt nicht erfüllt sind, hat die Vorinstanz nachvollziehbar begründet und sich auch an einem Augenschein ein Bild von den örtlichen Verhältnissen verschafft. So hat sie weiter bemängelt, die Gestaltung sei beliebig und vollkommen standardisiert, was in einer Kernzone fehl am Platz sei. Die Beschwerde vermag dem nichts Entscheidendes entgegenzusetzen bzw. sie verweist lediglich auf die verwendete moderne Formensprache. Dass die Vorinstanz angesichts der in dieser Zone geltenden gestalterischen Anforderungen dem Projekt eine qualitätsvolle Gestaltung bzw. eine gute Einordnung abspricht, ist nicht rechtsverletzend. Der kubische Neubau, welcher an das K-Gebäude angebaut wird, setzt zwar einen neuen Akzent. Mit dieser gewählten Architektursprache kann grundsätzlich nicht von vornherein von einer Bedrängung des Schutzobjekts ausgegangen werden. Die Beschwerde legt aber nicht dar, inwiefern die gewählte Formensprache eine gute Einordnung in die Umgebung bewirkt und die geplanten Bauten zum Schutzobjekt in Bezug treten. Auch dass dem Projekt ein langer Planungsprozess vorausgegangen ist und ein erfahrener Architekt beauftragt wurde, helfen der Beschwerdeführerin nicht; ebenso wenig der Hinweis auf die Gestaltung des Aussenraums oder die Einhaltung baupolizeilicher Normen. Ein moderner architektonischer Ausdruck reicht für eine besonders gute Gestaltung im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG bzw. Art. 7 Abs. 1 BZO nicht aus. Vielmehr müssen auch die Beziehung des Projekts zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und die Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt überzeugen.

E. 6.7

Zusammengefasst hat die Baubehörde dem Projekt die erforderliche gute Gestaltung in Überschreitung ihres Ermessensspielraums attestiert. Demnach hat das Baurekursgericht seine Kognition nicht überschritten und verletzt der angefochtene Entscheid nicht die Gemeindeautonomie der Gemeinde Gossau. Die Bauverweigerung erweist sich denn auch als verhältnismässig. Das grosse öffentliche Interesse an der guten Gestaltung von Projekten dieser Grössenordnung in der Kernzone und insbesondere an der gelungenen Beziehung zum Ortsbild und zur Umgebung überwiegt das Interesse der Beschwerdeführerin an der Verwirklichung des geplanten Bauprojekts. Es ist überdies nicht ersichtlich, dass auf dem Grundstück ein Projekt mit dem erforderlichen Bezug zur Umgebung technisch oder wirtschaftlich nicht oder nur schwer möglich wäre (zur Verhältnismässigkeitsprüfung bei ästhetisch motivierten Bauvorschriften vgl. insbesondere BGE 145 I 52, E. 3.6, mit Hinweisen).

E. 6.8

Die Verneinung einer guten Einordnung des Bauprojekts ist zusammengefasst nicht zu beanstanden. Die Auffassung der Vorinstanz, der der kommunalen Vorinstanz praxisgemäss zustehende Ermessensspielraum sei deutlich überschritten, kann nicht als rechtsverletzend betrachtet werden. Die Vorinstanz hob den kommunalen Bewilligungsentscheid entsprechend zu Recht auf, was zur Abweisung der Beschwerde führt.

E. 7.1

Gerügt wird weiter, die Vorinstanz gehe in Unkenntnis der Praxis und Rechtsprechung zum sogenannten Zürcher Untergeschoss von einer Übergeschossigkeit aus.

E. 7.2

In der Kernzone A sind gemäss Art. 4 Abs. 1 BZO für Neubauten zwei anrechenbare Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Gemäss Art. 4 Abs. 3 BZO darf bei Verzicht auf anrechenbare und nicht anrechenbare Dachgeschosse bei einer ortsbaulich und gestalterisch guten Lösung ein drittes Vollgeschoss erstellt werden. Diese neuere BZO-Bestimmung ermöglicht damit eine zeitgemässe Bauform in der Kernzone, sofern sich das Bauvorhaben ortsbaulich und gestalterisch gut einfügt. Die Vorinstanz hat mangels Erfüllung einer guten Gestaltung des Bauprojekts Art. 4 Abs. 3 BZO die Anwendung versagt und folglich auch eine Überschreitung der Gebäudehöhe festgestellt. Eine Rechtsverletzung ist darin nicht zu erblicken. Die Beschwerdeführerin kann auch nichts daraus ableiten, dass eine Lösung mit Flachdächern für Nachbarn vorteilhafter sein kann.

E. 8.1

Wie es sich mit der Rüge bezüglich der Abgrabungen konkret verhält, braucht hier nicht näher geprüft zu werden, da die Baubewilligung schon aus anderen Gründen aufgehoben wird.

E. 8.2

Die diesbezüglichen rechtlichen Ausführungen der Vorinstanz erscheinen jedoch nicht unrechtmässig. Gemäss Art. 7 Abs. 2 BZO sind am gewachsenen Terrain möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen. Diese Norm gilt für Bauten in der Kernzone. In Art. 25 BZO wird unter dem Titel "Ergänzende Bauvorschriften" Folgendes ausgeführt: Untergeordnete Abgrabungen sind zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Zufahrten zu Einzel- und Sammelgaragen (Abs. 1). Die Abgrabung darf dabei gesamthaft nicht mehr als den halben Gebäudeumfang betreffen (Abs. 2). Die Vorinstanz hat daraus geschlossen, dass auch in Kernzonen Abgrabungen von mehr als der Hälfte des Gebäudeumfangs unzulässig sind und der kommunalen Baubehörde insofern kein relevanter Ermessensspielraum zukommt. Bei Abgrabungen von mehr als der Hälfte eines Gebäudeumfangs kann jedenfalls kaum mehr von "möglichst wenig Veränderungen" die Rede sein. Insofern ist die vorinstanzliche Auslegung nicht zu beanstanden.

E. 9

Wie es sich mit den Ausnahmegewilligungen verhält, braucht ebenso wenig näher geprüft werden. Das Bauprojekt kann bereits aus anderen Gründen so nicht gebaut werden.

E. 10

Entsprechend dem Prozessausgang sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Ebenso ist die Beschwerdeführerin zu verpflichten, der Beschwerdegegnerschaft eine Parteientschädigung zu entrichten, soweit sich diese anwaltlich vertreten am Beschwerdeverfahren beteiligt hat (§ 17 Abs. 2 VRG), also an den Beschwerdegegner 2 und die Beschwerdegegnerschaft 3. Als angemessen erscheint ein Betrag von je Fr. 3'000.-, insgesamt demnach Fr. 6'000.-.