

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00649 vom 9. Januar 2008**

ZH Verwaltungsgericht, 2008-01-09, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2019.00649](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00649)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00649 du 9 janvier 2008

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00649 del 9 gennaio 2008

## **Regeste**

Baubewilligung | Erstellung eines Wohnhauses mit Carport in Kernzone: Reduzierte Strassenabstände im Ortsbildschutzinteresse gem. BZO; Einordnung und Gestaltung, Volumenreduktion. Der Entscheid der kommunalen Bau(bewilligungs)behörde ist zu schützen, wenn er als vertretbar und nicht rechtsverletzend erscheint und darf von den kantonalen Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung bzw. unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe überprüft werden. Der Gemeinderat hat in der Baubewilligung zwar nicht begründet, weshalb seiner Ansicht nach die reduzierten Strassen- und Wegabstände im Interesse des Ortsbildschutzes liegen, dies jedoch im Rekursverfahren nachgeholt. Das Baurekursgericht hat sich in seinem Entscheid mit diesen Gründen ausreichend befasst und damit die ihm zustehende Kognition ausgeschöpft. Der Entscheid ist auch in materieller Hinsicht nicht zu beanstanden (E. 4). In Kernzonen gelangen nach der Rechtsprechung die erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG zur Anwendung, wonach sich Bauten nicht nur befriedigend, sondern gut einordnen müssen und eine besondere Rücksichtnahme erforderlich ist. Gestützt auf § 238 PBG kann sodann nach ständiger Rechtsprechung in Ausnahmefällen ein Verzicht auf die Realisierung des auf einem Grundstück zulässigen Volumens verlangt werden, nämlich dann, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist. Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz auch in diesem Punkt lediglich über eine Rechtskontrolle. Die Würdigung der Einordnung und Gestaltung erscheint plausibel. Die Voraussetzungen für einen Volumenverzicht sind nicht gegeben (E. 5). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

A,

#### **E. 1.1**

Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Als Adressaten des angefochtenen Entscheids sind die Beschwerdeführenden zur Beschwerde legitimiert (§ 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG). Auch die weiteren Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

#### **E. 1.2**

Da der Beschwerde an das Verwaltungsgericht, abgesehen von hier nicht einschlägigen Ausnahmen, von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukommt und diese vorliegend auch nicht entzogen wurde (§ 55 in Verbindung mit § 25 Abs. 1–3 VRG), ist der Antrag der Beschwerdeführenden auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung hinfällig, weshalb sich

weitere Ausführungen dazu erübrigen.

## **E. 2**

Gemeinderat Truttikon, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Gemeinderat Truttikon erteilte D und C am 28. Februar 2019 unter Bedingungen und Auflagen die baurechtliche Bewilligung für den Rückbau des Stallgebäudes Vers.-Nr. 01 und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carport auf den Grundstücken Kat.-Nr. 02 und 03 an der F-Strasse 04. Gleichzeitig eröffnete sie die Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 31. Januar 2019 betreffend Bauen im Bereich einer archäologischen Zone. II. Dagegen erhoben A, B und G am 21. März 2019 gemeinsam Rekurs beim Baurekursgericht und beantragten sinngemäss, die Baubewilligung aufzuheben. Am 20. Juni 2019 führte das Baurekursgericht im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch. Mit Entscheid vom 29. August 2019 hiess es den Rekurs teilweise gut und ergänzte den angefochtenen Beschluss mit drei Auflagen. Im Übrigen wies es diesen ab, soweit es darauf eintrat. Die Verfahrenskosten auferlegte es zu 4/15 den solidarisch haftenden Rekurrierenden sowie zu je 1/10 dem Gemeinderat Truttikon und den privaten Rekursgegnern. III. A und B erhoben dagegen am 30. September 2019 gemeinsam Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragten sinngemäss, den angefochtenen Entscheid sowie den Beschluss der Baukommission aufzuheben und der Beschwerde aufschiebende Wirkung zu erteilen. Sodann seien bei der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission ein Gutachten einzuholen, die Kostenteilung des vorinstanzlichen Verfahrens neu zu beurteilen und die entstehenden Gutachterkosten der Gemeinde anzulasten. C und D beantragten mit Beschwerdeantwort vom 11. Oktober 2019, die Beschwerde sowie den Beweisantrag auf Einholung eines Gutachtens abzuweisen und verlangten eine Parteientschädigung. Am 16. Oktober 2019 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 28. Oktober 2019 beantragte der Gemeinderat Truttikon, die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen sowie eine Parteientschädigung. In ihrer Replik vom 7. November 2019 hielten A und B an den gestellten Anträgen fest. Die Kammer erwägt: 1.

### **E. 2.1**

Die beiden streitbetroffenen Baugrundstücke liegen gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Truttikon vom 16. Oktober 2013 (BZO) in der Kernzone I. Ferner befinden sie sich in der archäologischen Zone 6.0. Auf der grösseren, nördlich des H-Wegs gelegenen Bauparzelle Kat.-Nr. 02, welche gegen Norden an die I-Strasse grenzt, soll der ehemalige Stall abgebrochen und ein viergeschossiges Einfamilienhaus mit fünf Zimmern und Einliegerwohnung erstellt werden. Auf dem südlich des H-Wegs gelegenen Grundstück Kat.-Nr. 03 ist zudem ein Carport mit drei Abstellplätzen und Werkstatt sowie darunterliegendem Lager geplant.

### **E. 2.2**

Streitgegenstand im Rekursverfahren waren insbesondere die unterschrittenen Grenz- und Wegabstände mit Ausnahme desjenigen zur Parzelle Kat.-Nr. 05, der Grundriss der geplanten Neubaute, ihr Einfluss auf das Ortsbild sowie die Wahrung der Verkehrssicherheit im Hinblick auf die Bestimmungen der BZO. Das Baurekursgericht gelangte in seinem Entscheid zum Schluss, das geplante Flachdach des Carports und die Masse der Dachvorsprünge verletzen die Vorschriften der BZO. Es erachtete diese Mängel

als nebenbestimmungsweise heilbar und ergänzte die angefochtene Baubewilligung um folgende Auflagen (Disp.-Ziff. I): "Die Dachvorsprünge des Wohnhauses sind traufseitig auf mindestens 80 cm, giebelseitig auf mindestens 35 cm zu verlängern. Der Carport ist mit einem Sattel-, Schlepp oder Pultdach zu versehen. Die entsprechenden Abänderungspläne sind der Vorinstanz vor Baufreigabe zur Bewilligung einzureichen."

### **E. 2.3**

Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Baurekursgericht habe zwar bezüglich Dachvorsprünge und Dachform ihren Anliegen gestützt. Doch es hätten weder der Gemeinderat noch das Baurekursgericht den zentralen Aspekt des Ortsbildschutzes je materiell geprüft. Ihrer Ansicht nach liegen die gegenüber dem bestehenden Bebauungsmuster stark reduzierten Strassenabstände nicht im Interesse des Ortsbildes. Sie rügen primär das entsprechende Erfordernis gemäss Art. 4 Abs. 4 BZO als verletzt. Ferner stellen sie die Dimension des geplanten Einfamilienhauses sowie dessen Einordnung und Gestaltung infrage.

### **E. 3.1**

Die streitbetroffenen Baugrundstücke befinden sich in der 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. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, hat die Gemeinde vorliegend 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, wobei in einzelnen Bestimmungen zwischen Neu-, Um- und Ersatzbauten unterschieden wird. Entsprechend sind bauliche Massnahmen nach den einschlägigen Kernzonenvorschriften zu beurteilen.

### **E. 3.2**

Nachdem sich die Parteien anlässlich des Augenscheins einig waren, dass es sich beim projektierten Wohnhaus um einen Neubau handelt, stellen die Beschwerdeführenden dies in ihrer Replik erneut infrage. Sie sind der Ansicht, dass auf dem streitbetroffenen Grundstück lediglich ein Ersatzbau erstellt werden dürfe und das Bauprojekt auch als solchen ausgeschrieben gewesen sei. In diesem Punkt widersprechen sie sich indessen selber, wenn sie gleichzeitig die für Neubauten geltende Vorschrift von Art. 4 Abs. 4 BZO als verletzt betrachten. Dazu hielt das Baurekursgericht in seiner Entscheidung zutreffend fest, dass das geplante Bauvorhaben in seinem Grundriss so erheblich vom bestehenden Stall abweiche, dass es sich von vornherein nicht um einen Ersatzbau im Sinn der BZO handeln könne. Dem bleibt anzufügen, dass die BZO keine Vorschrift kennt, wonach vorliegend lediglich eine Ersatzbaute zulässig wäre. So können gemäss Art. 3 Abs. 1 BZO bestehende Gebäude unter Beibehaltung von Grundriss, Gebäude- und Firsthöhe umgebaut oder ersetzt beziehungsweise nach Art. 4 BZO neu erstellt werden.

### **E. 3.3**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich beim streitbetroffenen Projekt um eine Neubaute handelt und die diesbezüglichen Vorschriften zur Anwendung gelangen.

### **E. 4.1**

Bezüglich Stellung und Abmessung von Neubauten in Baulücken sieht Art. 3 Abs. 2 BZO vor, dass sich diese in die Struktur einfügen haben. Art. 4 Abs. 4 BZO legt für Neubauten

in der Kernzone I sodann fest, deren Stellung sei so zu wählen, dass eine optimale Einfügung in den Altbestand erreicht werde (Satz 1). Das Bauen bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze ist sodann erlaubt, sofern dies im Interesse des Ortsbildschutzes liegt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird (Satz 2). Für die Beurteilung, ob ein reduzierter Grenzabstand im Interesse des Ortsbildschutzes liegt, eröffnet Art. 4 Abs. 4 BZO der kommunalen Baubehörde einen geschützten Entscheidungsspielraum.

#### **E. 4.2**

Die Auslegung und Anwendung kommunaler Bestimmungen obliegt in erster Linie der örtlichen Baubehörde, welche die Verhältnisse am besten kennt und die Gesetzgebung seinerzeit beratend beziehungsweise antragstellend begleitet hat. Stellen sich bei der Anwendung kommunalen Rechts Auslegungsfragen, so ist deren Beantwortung durch die Baubehörde der Gemeinde dann zu schützen, wenn sie als vertretbar und nicht rechtsverletzend erscheint. Solche Entscheide dürfen daher von den kantonalen Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung bzw. unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe der Bau(bewilligungs)behörde überprüft werden (vgl. zum Ganzen VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.1). Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz über eine Rechtskontrolle (VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3; 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2, auch zum Folgenden). 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).

#### **E. 4.3**

Der Gemeinderat genehmigte das Bauprojekt hinsichtlich der geplanten Strassenabstände gegenüber der I-Strasse und dem H-Weg mit Verweis auf den Vorentscheid. Darin, sowie auch in der Baubewilligung hielt er bezüglich Verkehrssicherheit fest, diese werde auf den genannten, nur wenig befahrenen Abschnitten durch den geplanten Neubau nicht beeinträchtigt; eine Sichtweite von beidseitig 40 m genüge den verkehrstechnischen Anforderungen. Aufgrund der engen Platzverhältnisse und einer möglichen Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse sei auf eine Bepflanzung weitgehend zu verzichten. Zur Frage, ob der Gemeinderat das Bauprojekt mit den reduzierten Strassen- und Wegabständen im Interesse des Ortsbildschutzes im Sinn von Art. 4 Abs. 4 BZO liegend betrachtet, lässt sich der Baubewilligung nichts entnehmen. In seiner Rekursantwort führte er aus, der geplante Neubau erfülle die Anforderungen des Ortsbildschutzes. Das Gebäude weise eine ortsübliche, kubische Gestaltung auf und integriere sich auch hinsichtlich Lage, Stellung und Abmessung in das Ortsbild. Ferner merkte er an, dass Truttikon kein geschütztes Ortsbild habe. Er erachtete daher den kleinsten Abstand von 1,5 m gegenüber der I-Strasse als vorschriftsgemäss.

#### **E. 4.4**

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen des Gemeinderats in der Rekursantwort sowie die eingereichten Akten und nach Durchführung eines Augenscheins erwog das Baurekursgericht, zwar stehe das Haus des Rekurrenten 2 (Beschwerdeführers 2) traufseitig mit einem Abstand von bis zu 16 m zur I-Strasse, grenze jedoch giebelseitig direkt an die Strasse, welche auf dieser Höhe eine Kurve mache. Ebenfalls direkt an die Strasse angrenzend rage gegenüber auf dem Grundstück des Rekurrenten 3 die ehemalige Miststockmauer in die Höhe, sodass der Eindruck eines relativ geräumigen Durchgangs

entstehe. Dieser Eindruck werde – weiter die Strasse hinauf folgend – durch das ebenfalls unmittelbar an der Strasse stehende Gebäude Vers.-Nr. 06 noch verstärkt. Der vorgesehene Strassenabstand passe daher in die bauliche Umgebung. Welche Fassadenseite an die Strasse angrenzt, betrachtete es dabei als nicht massgebend. Ausschlaggebend sei, dass bereits bestehendes Mauerwerk direkt an der Strassengrenze in die Höhe rage. Keine oder kleinere Grenzabstände seien damit in der unmittelbaren Umgebung üblich und würden in die kleindörfliche Umgebung passen. Sodann gleise die nahe an der Strasse geplante Trauffassade die nach der Kurve beginnende optische Verengung auf. Ausserdem ging sie mit dem Beschwerdegegner einig, dass die geplante Neubaute eine ortsübliche kubische Gestaltung aufweise. Sodann liege auch die Länge der Fassaden von 15,5 m und die Höhe von rund 5 m im üblichen Ausmass der umliegenden Gebäude. Den gegen den H-Weg ragenden Gebäudeteil beurteilte es schliesslich als derart untergeordnet in Erscheinung tretend, dass dieser kaum einen Einfluss auf die gut ins Ortsbild eingepasste Kubatur des gesamten Gebäudes habe.

#### **E. 4.5**

Nach dem Ausgeführten hatte der Gemeinderat Truttikon in der Baubewilligung zwar nicht begründet, weshalb seiner Ansicht nach die reduzierten Strassen- und Wegabstände im Interesse des Ortsbildschutzes liegen, dies jedoch im Rekursverfahren nachgeholt. Das Baurekursgericht hat sich in seiner Entscheid mit diesen Gründen ausreichend befasst und damit die ihm zustehende Kognition ausgeschöpft. Es hat zu Recht eine Ermessensunterschreitung seitens des Gemeinderats verneint. Damit erweist sich die Rüge, es hätten sich weder der Gemeinderat noch die Vorinstanz mit dem Aspekt des Ortsbildschutzes inhaltlich auseinandergesetzt, als unbegründet. Folglich bleibt zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter diesem Aspekt materiell als rechtmässig erweist (vgl. VGr, 17. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.4).

#### **E. 4.6**

Diesbezüglich kann vorab auf die in E. 4.4 zitierten Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden ( § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG ). Mit Blick auf die Akten bestätigte sie zu Recht, dass das Gebäude eine ortsübliche, kubische Gestaltung aufweist und sich hinsichtlich Lage, Stellung und Abmessung gut in das Ortsbild integriert. Sie hielt zutreffend fest, das Bauvorhaben liege mit einem Abstand von 1,5 m zur I-Strasse und 2 m zum südlichen H-Weg auf einer Fläche von 117,49 m<sup>2</sup> zentriert auf dem Baugrundstück. Letzteres weist eine Grundfläche von 220 m<sup>2</sup> auf und war bisher auf einer Fläche von unter 70 m<sup>2</sup> mit einem Stall überbaut, welcher bis auf maximal 2,5 m an die I-Strasse reichte. Wenn die geplante Neubaute näher an der Strasse zu liegen kommt, wird damit die bereits gängige Stellung bestehender Bauten nahe oder unmittelbar am Strassenverlauf aufgenommen. Wann diese entstanden sind, ist dabei nicht massgebend, sondern der Eindruck, welchen sie entstehen lassen. Das Argument, dass diese Bauten in Fallrichtung der I-Strasse lägen, welcher ein anderes Bebauungsmuster aufweise als der parallel zum Hang verlaufende Teil, verfängt nicht: Das Baurekursgericht legte überzeugend dar, dass die nahe an der Strasse geplante Trauffassade die nach der Kurve beginnende optische Verengung aufgleist.

#### **E. 4.7**

Zusammenfassend liegen damit die reduzierten Grenzabstände im Interesse des Ortsbildschutzes. Damit erweisen sich die materiellen Rügen der Beschwerdeführenden in

dieser Hinsicht ebenfalls als unbegründet. Dass die Verkehrssicherheit beeinträchtigt würde, machen sie zu Recht nicht mehr geltend. Auf die diesbezüglichen zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz kann vollumfänglich verwiesen werden ( § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG ). Demzufolge sind die Erfordernisse von Art. 4 Abs. 4 BZO erfüllt und ist die vorinstanzliche Beurteilung nicht zu beanstanden. Es bleibt darauf hinzuweisen, dass die Frage des mit Blick auf das Ortsbildschutzinteresse zulässigen Grenzabstands stets einzelfallbezogen zu beurteilen und die Nachbarparzelle Kat.-Nr. 07 im vorliegenden Verfahren nicht Gegenstand der Beurteilung ist.

## **E. 5**

Die Beschwerdeführenden wenden sich als zweites gegen die vorgesehene Gestaltung und stellen die Einordnung des Bauprojekts infrage. Zudem ist ihrer Ansicht nach das zulässige Volumen von Neubauten auf der streitbetreffenen Parzelle auf dasjenige der bereits bestehenden Baute zu beschränken.

### **E. 5.1**

Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, enthält § 238 Abs. 1 PBG 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 und gilt diese Anordnung auch für die Material- und Farbwahl (VGr, 31. August 2017, VB.2017.00236, E. 5.2; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, Bau- und Umweltrecht, 5. Auflage, Zürich 2011, S. 652). 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. 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. 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. 5.1.1**

Gestützt auf § 238 PBG kann sodann nach ständiger Rechtsprechung in Ausnahmefällen ein Verzicht auf die Realisierung des auf einem Grundstück zulässigen Volumens verlangt werden, nämlich dann, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist. Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich, wie zum Beispiel eine weitherum zurückhaltende Ausnützung, eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts gewichtet das Legalitätsprinzip stark, weshalb die Anwendung einer Ästhetik- bzw. Schutzvorschrift nicht dazu führen darf, dass generell – etwa für ein ganzes Quartier – die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde. Nur ein krasses Missverhältnis der Proportionen oder die Rücksicht auf ein Schutzobjekt kann die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens verbieten (zum Ganzen: VGr, 7. Mai 2015, VB.2014.00627,

E. 4.1; 23. Januar 2014, VB.2013.00589, E. 5.5.1 mit weiteren Hinweisen; BGE 115 Ia 370 E. 5; RB 1990 Nr. 78).

#### **E. 5.1.2**

Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz auch in diesem Punkt 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 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Insofern kann das Verwaltungsgericht den Entscheid der Vorinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat (VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3; 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2).

#### **E. 5.2**

Die Vorinstanzen wiesen zutreffend auf Art. 5 ff. BZO hin, welche Vorschriften für die einzelnen Gestaltungselemente wie Dächer, Fassaden und Umgebung enthalten. Bezüglich Stellung und Abmessung von Neubauten in Baulücken legt Art. 3 Abs. 2 BZO sodann fest, dass sich diese in die Struktur einzufügen haben. Wie bereits erwähnt (E. 4.1), ist demgemäss eine zeitgemässe Gestaltung erlaubt.

#### **E. 5.3**

Der Baubewilligung lässt sich lediglich entnehmen, dass der Gemeinderat die für die architektonische Gestaltung innerhalb der Kernzone gemäss BZO geltenden Vorgaben grundsätzlich als erfüllt erachtete. Er verlangte einzig, die Fassadengestaltung und Farbgebung sowie die Dachgestaltung vor der Ausführung zu bemustern und zur Bewilligung vorzulegen. In seiner Replik führte der Gemeinderat bezüglich Einordnung und Gestaltung sodann aus, der Neubau sei klar gegliedert und hebe sich gewollt von den historischen Gebäuden ab. Dessen Charakter sei einfach gehalten und widerspiegeln die Form eines Stalls.

#### **E. 5.4**

Das Baurekursgericht, auf dessen zutreffende Erwägungen im Sinn von § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG vorab verwiesen werden kann, gelangte nach Durchführung eines Augenscheins zusammengefasst zur Auffassung, das Volumen des Neubauvorhabens passe gut in die bestehende bauliche Umgebung und ein Widerspruch dazu sei zu verneinen. Insbesondere werde auf die Liegenschaft der Beschwerdeführerin 1 ("J") ausreichend Rücksicht genommen. Auch wenn diese von weitem betrachtet bezüglich Höhe durch die Neubaute teilweise verdeckt würde, würde das "J" aufgrund seiner erhöhten und zurückversetzten Lage grundsätzlich nicht zusammen mit dem strittigen Bauprojekt wahrgenommen. Ausserdem sei die Neubaute sorgfältig gestaltet und klar gegliedert. Ihr Charakter sei einfach gehalten. Die ruhige, vertikal strukturierte Holzfassade gemahne wegen der wenigen Fenster an einen Stall oder eine Ökonomiebaute, wie sie in der Kernzone durchaus üblich sei. Sie bestätigte daher zu Recht die Ansicht des Beschwerdegegners, welcher die Einordnung und Gestaltung als gelungen bezeichnete.

#### **E. 5.4.1**

Die Beschwerdeführenden monieren Art. 6 BZO, welcher Vorschriften zur Gestaltung von Fenstern und Fensterläden in der Kernzone enthält, wobei für Neubauten auch andere Fensterformen als diejenige eines stehenden Rechtecks zulässig sind. Sodann darf

demgemäss bei Neubauten auf Einfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen verzichtet werden; Rollläden und Storen sind zulässig. Inwiefern das Bauprojekt diese Vorgaben nicht erfüllen würde ist aus den Akten nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht konkret ausgeführt.

#### **E. 5.4.2**

Der Gemeinderat hat die Baute ohne die erforderliche Dachlänge bewilligt, da er der Ansicht ist, dass das Gebäude ohne den vorschriftsgemässen Dachvorsprung attraktiver wäre und optisch weniger in den Strassenbereich hineinragen würde. Das Dach des Wohnhauses wird aufgrund der vom Baurekursgericht auflageweise verlangten, traufseitigen Verlängerung auf mindestens 80 cm näher zur Strassengrenze ragen. Mit dieser Verlängerung werden die Vorgaben von Art. 12 BZO erfüllt und sind diese im Beschwerdeverfahren zu Recht nicht mehr Streitgegenstand. In gestalterischer Hinsicht zeitigt diese Änderung ebenfalls keine relevante Auswirkung auf das Ortsbildschutzinteresse beziehungsweise die Einordnung, zumal nahe zur Strasse reichende Dachvorsprünge ortsüblich sind. Zudem würde das Dach mit der verlangten minimalen Verlängerung bei einem Fassadenabstand von 1,5 m auch nicht bis zur Strassengrenze reichen.

#### **E. 5.4.3**

Schliesslich enthält die Baubewilligung bezüglich der Fassaden und Dachgestaltung die Auflage, die Fassadengestaltung und Farbgebung sowie die Dachgestaltung vor der Ausführung zu bemustern und zur Bewilligung vorzulegen. Damit wird eine sorgfältige und zurückhaltend gewählte Materialisierung sichergestellt. Wenn die Vorinstanz die Ansicht des Beschwerdegegners 2, welcher die Einordnung und Gestaltung als gelungen bezeichnete, schützte, erscheint diese Würdigung nach dem Gesagten plausibel und hält der seitens des Verwaltungsgerichts vorzunehmenden Rechtskontrolle stand.

#### **E. 5.5**

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden kann unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes nicht pauschal eine Beschränkung des Volumens auf das bestehende verlangt werden. Vorliegend lässt die Bau- und Zonenordnung unter Einhaltung der Baubegrenzungsvorschriften die bauliche Nutzung von Grundstücken in der Kernzone KI ohne Beschränkung der Überbauungsziffer zu. Auch sind die Voraussetzungen, um die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens gestützt auf § 238 PBG zu untersagen, vorliegend nicht gegeben. So führte das Baurekursgericht überzeugend aus, dass die Dimension der geplanten Neubaute mit jener der bestehenden Wohnhäuser vergleichbar ist. Zudem kommt den bestehenden Kernzonengebäuden nicht eine derartige Qualität zu, dass die zulässige Ausnützung beschränkt werden müsste. Ferner kann auch nicht von einer qualifizierten landschaftlichen Empfindlichkeit ausgegangen werden. Wenn die Baubehörde keine Volumenreduktion verlangte, ist dies nicht zu beanstanden und hat das Baurekursgericht einen Volumenverzicht gestützt auf Art. 238 PBG zu Recht verneint.

#### **E. 6.1**

Die Beschwerdeführenden beantragen schliesslich, zur Frage der Einhaltung des Ortsbildinteresses im Sinn von Art. 4 BZO bei der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission ein Sachverständigengutachten einzuholen. Dieses soll ferner zur Fassadengestaltung bezüglich Fenster und Fensterläden sowie zur Einordnung und zur Gestaltung des Carports Auskunft geben.

## **E. 6.2**

Die Erstattung eines Gutachtens bzw. einer Expertise durch eine sachverständige Person steht als Beweismittel zur Abklärung des Sachverhalts grundsätzlich zur Verfügung (§ 7 Abs. 1 VRG). Entsprechend seiner Funktion als Mittel zur Sachverhaltsabklärung dient ein Gutachten allerdings nicht zur Klärung von Rechtsfragen (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 68). Ob das Bauprojekt im Interesse des Ortsbildschutzes gemäss Art. 4 BZO liegt, ist indessen eine durch das Gericht zu beurteilende Rechtsfrage. Dasselbe gilt für die Beurteilung der Frage, ob die Einordnung und Gestaltung den gesetzlichen Vorgaben genügt. Den Sachverhalt betreffend werfen die Beschwerdeführenden keine Fragen auf.

## **E. 6.3**

Wie gesehen, hat das Baurekursgericht als Fachgericht diese Fragen nach Durchführung eines Augenscheins behandelt und die einschlägigen Vorschriften zu Recht als durch das Bauprojekt eingehalten beurteilt. Da Beweismittel nur insoweit abzunehmen sind, als sie den rechtserheblichen Sachverhalt betreffen (Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 10) und auf weitere Abklärungen verzichtet werden kann, wenn diese keine wesentlichen neuen Erkenntnisse versprechen (Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 19), besteht kein Anlass für die Einholung eines Gutachtens.

## **E. 7**

Damit erweist sich der angefochtene Entscheid als rechtskonform. Kognitionsverletzungen durch den Gemeinderat oder und das Baurekursgericht bei der Beurteilung des Ortsbildschutzinteresses sind zu verneinen. Auch in materieller Hinsicht erwiesen sich die Rügen der Beschwerdeführenden als unbegründet. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

## **E. 8**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden je zur Hälfte aufzuerlegen unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 14 VRG; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 14 N. 6, 11 und 16). Weiter sind die Beschwerdeführenden zu einer Parteientschädigung an die private Beschwerdegegnerschaft zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG); als angemessen erscheint eine Entschädigung von insgesamt Fr. 1'200.-. Der Beschwerdegegnerschaft 2 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).

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