

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00359 vom 22. Oktober 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-10-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00359

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00359 du 22 octobre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00359 del 22 ottobre 2020

Regeste

Baubewilligung | Anbaubarkeit eines Ersatzneubaus an ein Randgebäude in der Quartiererhaltungszone QIII: Auslegung von Art. 24o Abs. 4 Satz 2 BZO Zürich. Die geschlossene Bauweise ist in der Quartiererhaltungszone III gemäss Art. 24o Abs. 4 Satz 1 BZO ausdrücklich gestattet. Die streitbetroffenen Grundstücke liegen allerdings in einem der bezeichneten Bereiche, wo gemäss Art. 24o Abs. 4 Satz 2 BZO das Zusammenbauen nur erlaubt ist, wenn beide Gebäude gleichzeitig erstellt werden. Folgte man ausschliesslich dem Wortlaut, würde der geplante Ersatzneubau, welcher an das bestehende Nachbargebäude angebaut werden soll, dagegen verstossen. Das Verständnis der Vorinstanzen, wonach das Bauvorhaben nicht gegen Sinn und Zweck des Art. 24o Abs. 4 Satz 2 BZO verstösst, kann geschützt werden. Eine unzweifelhafte, klare Auslegung ergibt sich aus den Materialien zwar nicht. Vorliegend könnte jedoch die Bauherrschaft, welche Eigentümerin der Liegenschaften beidseits des Durchgangs ist, beide abbrechen und neu erstellen, womit eine Schliessung der Baulücke gemäss Wortlaut erlaubt wäre. Die Bewilligungserteilung ist nicht rechtsfehlerhaft (E.4). Der Pflicht zur Berücksichtigung gemäss Art. 6 NHG wurde bei der massgeblichen BZO-Revision insbesondere mit der Festlegung der Quartiererhaltungszone nachgekommen, womit das ISOS zureichend berücksichtigt wurde. Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 2

auf. Auf der Parzelle 01 soll ein Ersatzneubau für die Liegenschaft G-Strasse 02–03 erstellt und an die bestehende Baute (G-Strasse 05) auf der Parzelle 04 angebaut werden. Vor Baubeginn ist eine Vereinigung der beiden Parzellen geplant.

E. 2.1

Die streitbetroffenen Baugrundstücke sind gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) der Quartiererhaltungszone QIII5b mit einem Wohnanteil von 80 % und Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugeschrieben. Die Parzelle 01 weist eine Grundfläche von 410 m

E. 2.2

In ihrem Gesuch um Erlass eines Vorentscheids richtete sich die Bauherrin mit folgender Fragestellung an die Bausektion: "Kann der geplante Ersatzneubau an die bestehende Liegenschaft auf der Parzelle 04 angebaut, die bestehende Baulücke geschlossen werden?". Diese Frage wurde von der Bausektion positiv beantwortet.

E. 2.3

Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, dass die Normen der Quartiererhaltungszone III einen solchen Anbau ausdrücklich verbieten und zudem die Vorgaben des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) dagegensprechen würden. Beides hätten die Vorinstanzen in ihren Entscheiden nicht berücksichtigt. Sie machen eine Falschanwendung von Art. 24o Abs. 4 BZO und eine Kognitionsunterschreitung bei dessen Auslegung durch die Vorinstanz geltend.

E. 3.1

Strittig ist als Erstes die Auslegung und Anwendung von Art. 24o Abs. 4 BZO. Unter der Marginalie " Randgebäude " enthält diese Bestimmung für die Quartiererhaltungszone III folgende Regelung: "Die geschlossene Bauweise ist zustimmungsfrei gestattet. In den in den Ergänzungsplänen bezeichneten Bereichen ist das Zusammenbauen nur erlaubt, wenn beide Gebäude gleichzeitig erstellt werden."

E. 3.2

Kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht wie die vorliegende Spezialregelung für die geschlossene Bauweise ist in erster Linie durch die Gemeindebehörden anzuwenden und auszulegen. Das Baurekursgericht ist in solchen Fällen verpflichtet, sich mit den Entscheidungsgründen der Baubewilligungsbehörde mit besonderer Sorgfalt auseinanderzusetzen. Je eingehender die Gemeinde den Entscheid über Auslegung und Anwendung ihres eigenen Rechts begründet, desto höher sind die Anforderungen an die Begründung des Baurekursgerichts. Ist der Entscheid der Gemeindebehörde plausibel und stichhaltig begründet, bedarf es deshalb besonders überzeugender Gründe, um von der Auslegung und Anwendung des kommunalen Rechts abzuweichen. Es steht dem Baurekursgericht somit nicht zu, die sich stellenden Fragen so zu beurteilen, wie dies eine rechtsanwendende erstinstanzliche Behörde tun würde. Der Beurteilungsspielraum des Baurekursgerichts wird durch die Gemeindeautonomie beschränkt (zum Ganzen: VGr, 28. Februar 2019, VB.2018.00554, E. 4.3; 20. September 2018, VB.2017.00563 E. 3.2; 27. März 2015, VB.2014.00232, VB.2014.00248 E. 4.3.2 = BEZ 2015 Nr. 29; Marco Donatsch, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich 2014 [Kommentar VRG], § 20 N. 59 f.). 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. 3.3

In ihrem Entscheid erwog die Bausektion, die Quartiererhaltungszone QIII sei aus der Quartiererhaltungszone QI entstanden. Die Zone QIII gelte daher als Weiterentwicklung der Zone QI, in welcher die geschlossene Bauweise gemäss Art. 24g Abs. 3 BZO ebenfalls

zustimmungsfrei gestattet sei. In beiden Zonen befänden sich geschlossene wie auch offene Bauweisen, was auch im betroffenen Geviert erkennbar sei. Der Rekursantwort der Bausektion lässt sich entnehmen, die Grundstruktur der Quartiererhaltungszone QIII bilde noch immer der Blockrand. Mit den Regelungen für die Quartiererhaltungszone QI sei sehr stark auf dessen Schliessung abgezielt worden. Dort sei diese beim Ersatz von Hauptgebäuden mit seitlich geschlossener Bauweise sogar vorgeschrieben (vgl. Art. 24g Abs. 3 BZO). Weil die der Quartiererhaltungszone QIII zugeordneten Blockränder weniger geschlossen seien, sollten gewisse bisher durchlässige Bereiche ihren Charakter auch künftig beibehalten. Der Gesetzgeber habe diese Absicht jedoch relativiert und bei gleichzeitigem Bauen deren Schliessung erlaubt. Damit habe er der Eigentumsfreiheit einen höheren Stellenwert eingeräumt als dem Erhaltungsziel. Der übergeordneten Zielsetzung der Quartiererhaltungszonen QI und III, der Bewahrung einer den Strassenraum begleitenden und diesen prägenden Bauweise, werde dadurch kein Abbruch getan. Die Bausektion führte weiter aus, die Bauherrschaft beabsichtige, die Parzellengrenze aufzuheben, um ohne Überstellung der Grenze anbauen zu können, würde dies doch dem Grundsatz der Beachtung der Parzellenanordnung widersprechen. Bei diesen Gegebenheiten wäre es widersinnig, den Anbau an das Nachbargebäude oder dessen Abbruch zu verlangen, um der Formulierung von Art. 24o Abs. 4 Satz 2 BZO wörtlich zu entsprechen. Ein Neubau, welcher an das bestehende Nachbargebäude angebaut werde, führe nicht zu einer relevanten Beeinträchtigung der für die Quartiererhaltungszone QIII primären Zielsetzung, eine den Strassenraum prägende Bauweise zu gewährleisten. Das Schliessen von Lücken, welche im Grundsatz die Durchlässigkeit sichern sollten, nehme der Gesetzgeber explizit in Kauf. Das Zusammenbauen eines Neubaus mit dem bestehenden Gebäude G-Strasse 05 beurteilte die Bausektion daher als zulässig.

E. 3.4

Dem Baurekursgericht erschienen die von der Bausektion vorgebrachten Entscheidungsgründe insgesamt als plausibel und stichhaltig. Es erwog zusammengefasst, Art. 24o Abs. 4 BZO erlaube das Zusammenbauen in den bezeichneten Bereichen, wenn beide Gebäude gleichzeitig erstellt würden. Die Ausnahme von der geschlossenen Bauweise werde damit in der BZO gleich wieder relativiert. Die Ausnahme von Art. 24o Abs. 4 Satz 2 BZO ermögliche es insbesondere einem Eigentümer mehrerer aneinandergrenzender Grundstücke, neu darauf zu erstellende Gebäude aneinander zu bauen und ziele dabei insbesondere auf den Schutz der Eigentumsfreiheit ab. Es wäre nach dem Wortlaut zweifellos erlaubt, einen Anbau an das Gebäude G-Strasse 05 zu planen und gleichzeitig auf dem angrenzenden Grundstück einen Neubau an diesen anzubauen. Es sei jedoch sinnvoller, die Parzellen zu vereinigen und direkt an das bestehende Gebäude anzubauen. Dies zu untersagen wäre widersinnig, da das städtebauliche Resultat, die Schliessung der Baulücke, dasselbe wäre, was der Gesetzgeber explizit in Kauf genommen habe. Wie dem Erläuterungsbericht zur Teilrevision der BZO der Stadt Zürich vom 1. Oktober 2014 entnommen werden könne (S. 82 ff.), sei die Quartiererhaltungszone III aus der Quartiererhaltungszone I ausgeschieden worden, da die Vorschriften zur Quartiererhaltungszone I ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet seien. Um auf die nicht vollständig geschlossenen Gevierte angemessen reagieren zu können, sei eine neue Quartiererhaltungszone III eingeführt und mit den entsprechenden Regeln für diese Zone ergänzt worden. In der Quartiererhaltungszone III werde beim Ersatz von Hauptgebäuden mit seitlich geschlossener Bauweise letztere für Neubauten nicht vorgeschrieben, wie dies gemäss Art. 24g Abs. 3 BZO in der Quartiererhaltungszone I der

Fall wäre. Vielmehr solle grundsätzlich der Charakter der Quartiererhaltungszone III mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen erhalten werden, ohne die Eigentumsfreiheit der Grundeigentümer zu stark einzuschränken. Der Erhalt des Grundcharakters zielt denn auch nicht auf den Erhalt jedes einzelnen im Ergänzungsplan markierten Durchgangs ab, sondern ermögliche den Grundeigentümern deren Schliessung unter den Voraussetzungen von Art. 24o Abs. 4 Satz 2 BZO. Um den Grundcharakter der Quartiererhaltungszone III zu erhalten, habe der Gesetzgeber kaum vorsehen wollen, dass bestehende Gebäude abgerissen und neu gebaut werden müssten, um den exakten Wortlaut von Art. 24o Abs. 4 Satz 2 BZO zu erfüllen.

E. 4.1

Wie die Vorinstanzen zutreffend ausführten, ist die geschlossene Bauweise in der Quartiererhaltungszone III gemäss Art. 24o Abs. 4 Satz 1 BZO ausdrücklich gestattet. Die streitbetroffenen Grundstücke liegen gemäss Ergänzungsplan ... allerdings in einem der bezeichneten Bereiche, wo gemäss Art. 24o Abs. 4 Satz 2 BZO das Zusammenbauen nur erlaubt ist, wenn beide Gebäude gleichzeitig erstellt werden. Folgte man ausschliesslich dem Wortlaut, würde der geplante Ersatzneubau, welcher an das bestehende Nachbargebäude angebaut werden soll, gegen Art. 24o Abs. 4 Satz 2 BZO verstossen. Wie zuvor ausgeführt (E. 3), ist das Bauvorhaben nach dem Verständnis der Vorinstanzen von Sinn und Zweck des Art. 24o Abs. 4 Satz 2 BZO nicht gesetzeswidrig. Diese Auslegung ist im Folgenden zu überprüfen.

E. 4.2

Ausgangspunkt jeder Auslegung ist der Wortlaut der Bestimmung (grammatikalisches Element). Ist der Gesetzestext allein nicht klar verständlich und sind verschiedene Interpretationen möglich, muss unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente nach seiner wahren Tragweite gesucht werden. 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 mit Hinweisen). 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). Ist eine Gesetzesvorschrift wie vorliegend unmissverständlich und klar formuliert, ist deren Auslegung und analoge Anwendung über den Wortlaut hinaus nur dann geboten und gerechtfertigt, wenn Zweifel bestehen, ob der scheinbar klare Wortlaut den wahren Sinn der Norm wiedergibt. Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte der Bestimmung, aus ihrem Grund und Zweck oder aus dem Zusammenhang mit anderen Vorschriften ergeben (VGr, 4. Mai 2017, VB.2016.00238, E. 3.5; 13. Juli 2017, VB.2017.00169, E. 3.3 = BEZ 2017 Nr. 21; BGE 131 II 697, E. 4.4; Christoph Fritzsche /Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Zürich 2019, S. 92). Das Vorliegen solcher Gründe hat die Bausektion vorliegend angenommen und diese sind durch das Baurekursgericht bestätigt worden.

E. 4.2.1

Die Gebiete der hier massgeblichen Quartiererhaltungszone III zeichnen sich gemäss Art. 24n Abs. 1 BZO durch eine die Strassen begleitende, mehrheitlich offene Bauweise von hoher Dichte des späten 19. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und einer

hohen Durchlässigkeit aus. Demgegenüber zeichnen sich die Gebiete der Quartiererhaltungszone I durch eine die Strassen begleitende, mehrheitlich geschlossene Bauweise von hoher Dichte des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und Innenhöfen oder Ansätzen zu einer Hofbildung aus (Art. 24f Abs. 1 BZO). In der Quartiererhaltungszone I ist die geschlossene Bauweise entlang von Strassen und Plätzen im seitlichen Bereich gestattet; beim Ersatz von Hauptgebäuden mit seitlich geschlossener Bauweise ist sie gar vorgeschrieben (Art. 24g Abs. 3 BZO).

E. 4.2.2

Auch wenn die Quartiererhaltungszone III im Gegensatz zur überwiegend geschlossenen der Quartiererhaltungszone I eine mehrheitlich offene Bauweise aufweist, wurde die geschlossene Bauweise nach dem Gesagten grundsätzlich gestattet (vgl. Art. 24o Abs. 4 Satz 1 BZO; E. 4.1). Ausnahmen wurden lediglich für einzelne Durchgänge festgelegt, wo Grenzabstände von 3,5 m beziehungsweise Gebäudeabstände von 5 m nicht unterschritten werden dürfen (Art. 24o Abs. 2 und 3 BZO). Wie die Bausektion zutreffend ausgeführt hat, relativierte der Gesetzgeber diese Ausnahme wiederum mit der Möglichkeit, diese Durchgänge bei der gleichzeitigen Erstellung zweier Gebäude zu schliessen (Art. 24o Abs. 4 Satz 2 BZO).

E. 4.2.3

Wie dem Erläuterungsbericht zur Teilrevision der BZO der Stadt Zürich vom 1. Oktober 2014 entnommen werden kann (S. 82 ff.), existierten innerhalb der Quartiererhaltungszone I verschiedene Häusergevierte, welche eine offene und durchlässige Struktur aufweisen. Einerseits sind diese Gevierte durch die historische Entwicklung entstanden, andererseits sind verschiedene Blöcke nicht oder nicht vollständig geschlossen worden. Für das Erscheinungsbild seien diese Gebäudelücken, welche Einblicke in die Hofbereiche zulassen, prägend. Sie repräsentieren demgemäss einen spezifischen städtebaulichen Entwicklungsabschnitt und formen den Grundcharakter dieser Quartiere. Die geltenden Vorschriften der Quartiererhaltungszone I sind ausschliesslich auf den geschlossenen Blockrand ausgerichtet und generieren entsprechend geschlossene Randbebauungen mit Hofbauten. Auf die erwähnten, nicht vollständig geschlossenen Gevierte sollte daher in angemessener Weise mit der Einführung einer neuen Quartiererhaltungszone III reagiert werden. Ziel war, den Grundcharakter der beschriebenen Gebiete mit den typischen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen zu erhalten. Um diese Zielsetzungen zu erreichen, wurden die Bestimmungen mit entsprechenden Vorschriften für die Quartiererhaltungszone III ergänzt. Im Gegensatz zur Quartiererhaltungszone I sollte das zustimmungsfreie Zusammenbauen entsprechend der Zielsetzung der Quartiererhaltungszone III eingeschränkt und in bestimmten Bereichen nicht erlaubt werden.

E. 4.2.4

Vor dem Hintergrund der Entstehungsgeschichte wies die Bausektion zu Recht darauf hin, dass die Quartiererhaltungszone III aus Teilen der bisherigen Quartiererhaltungszone I hervorgegangen ist, welcher der geschlossene Blockrand als Idealziel zugrunde liegt. Die Bausektion hat in ihrer Beschwerdeantwort sodann zutreffend darauf hingewiesen, dass gegen die Hälfte des Gemeinderats die vom Stadtrat vorgeschlagene Einführung einer Quartiererhaltungszone III abgelehnt hatte, womit die entsprechenden Gebiete in der Quartiererhaltungszone I geblieben wären. Die strittige Ausnahmeregelung für die separat

bezeichneten Bereiche sei von einer Kommissionsminderheit eingebracht und (mit zahlreichen Enthaltungen) deutlich angenommen worden. Als Kompromiss sollte das Zusammenbauen unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt werden, nachdem gemäss dem stadträtlichen Vorschlag das Zusammenbauen vollständig hätte ausgeschlossen werden sollen.

E. 4.2.5

Den Voten der Schlussabstimmung kann entnommen werden, dass mit dieser Regelung die geschlossene Bauweise weiterhin ermöglicht werden sollte, sofern sich die Anstösser einigen und die Erschliessung der Hofffläche weiterhin gewährleistet ist. Der Gebietscharakter wurde durch diese Erleichterung nicht als beeinträchtigt empfunden (GR Nr. 2014/335, Votum CVP, 15. Juni 2016, S. 33). Weiter wurde ausgeführt, dass ansonsten teils ungünstige Zustände zementiert und damit eine Weiterentwicklung erlaubt würde (GR Nr. 2014/335, Votum FDP, 15. Juni 2016, S. 33). Die Stadtverwaltung, welche die Ablehnung der Ausnahme empfahl, drang mit ihrem Anliegen, der obligatorischen Aufrechterhaltung der historisch gewachsenen Baulücken, nicht durch. Ihrer Beurteilung ist zu entnehmen, dass damit der Entscheid über den Erhalt in die Hand der Grundeigentümer gelegt und im Ergebnis die geschlossene Bauweise uneingeschränkt zulässig werde. Es stelle sich beim gewählten Wortlaut die Frage, wozu Baulücken überhaupt speziell bezeichnet würden (GR Nr. 2014/335, 15. Juni 2016, S. 33 f.).

E. 4.3

Die Auslegung, auch die Schliessung der Lücke mittels Zusammenbau eines Neubaus mit einem Altbau von der Ausnahme zu erfassen, ist vor diesem Hintergrund nachvollziehbar und wurde von der Bausektion ausführlich begründet. Das Baurekursgericht hat sich – wie gesehen (E. 3.4) – mit der Begründung auseinandergesetzt, diese mit eigenen Überlegungen ergänzt und zu Recht geschützt. Die gegenteiligen Vorbringen der Beschwerdeführenden erweisen sich als unzutreffend. Letztere sind der Ansicht, Art. 24o Abs. 4 Satz 2 BZO sei so zu verstehen, dass die Bauherren lediglich dann die bisherige Situation nicht aufrechterhalten müssen, wenn eine grossflächige Neukonzeption anstehe. Bleibe hingegen eines der Gebäude bestehen, sei auch die historische Situation zu erhalten. Die gewählte Formulierung, wonach eine Blockrandbebauung nur möglich ist, wenn beide Gebäude jenseits der bezeichneten Durchgänge gleichzeitig erstellt werden, liesse diesen Schluss zu. Doch findet diese Interpretation in den Unterlagen des Gesetzgebungsprozesses keine klare Grundlage.

E. 4.3.1

Eine unzweifelhafte, klare Auslegung ergibt sich aus den Materialien indes nicht. Die Frage nach dem genauen Sinn bzw. Absicht hinter Art. 24o Abs. 4 Satz 2 BZO lässt sich daraus nicht abschliessend beantworten. Wie es sich damit generell verhält, kann indes offengelassen werden: Vorliegend könnte die Bauherrschaft, welche Eigentümerin der Liegenschaften beidseits des Durchgangs ist, beide abrechen und neu erstellen, womit eine Schliessung der Baulücke selbst gemäss Wortlaut von Art. 24o Abs. 4 Satz 2 erlaubt wäre. Der Gesetzgeber wollte nach dem Gesagten mit der Schaffung dieser Ausnahme die geschlossene Bauweise weiterhin ermöglichen und der Weiterentwicklung des Quartiers Raum geben. Die Erhaltung der durchlässigen Bereiche und den Gebietscharakter betrachtete er dadurch nicht als zu stark beeinträchtigt. Die übergeordnete Zielsetzung der Bewahrung einer den Strassenraum begleitenden und diesen prägenden Bauweise steht

damit in Einklang und einer weiten Auslegung jedenfalls im vorliegenden Fall nicht entgegen.

E. 4.3.2

Insgesamt erweist sich damit das vorliegende Bauvorhaben als von der Ausnahme von Art. 240 Abs. 4 Satz 2 BZO erfasst und ist die vorinstanzliche Beurteilung nicht rechtsfehlerhaft. Wie die feuerpolizeilichen Bestimmungen bei dieser baulichen Lösung eingehalten werden können, wird nach Vorliegen eines konkreten Projekts im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen sein.

E. 5.1

Zur Rüge, das Bauvorhaben widerspreche den Vorgaben des ISOS und die Bausektion hätte diese nicht berücksichtigt, führte das Baurekursgericht aus, der Anbau werde die baurechtlichen Vorschriften einzuhalten haben. Durch die entsprechenden Vorschriften würde das vom ISOS erfasste Gebiet, welches sich auf über 75 % der Baufläche der Stadt Zürich erstrecke, ausreichend berücksichtigt. Das mit Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur) bezeichnete Gebiet erstrecke sich sodann nur bis zum Gebäude G-Strasse 05, während auf dem Baugrundstück das Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters) gelte. Ein Ersatzbau, welcher die baurechtlichen Vorschriften einhalte, vermöge den Gebietscharakter nicht grundsätzlich zu beeinträchtigen.

E. 5.2

Auf diese zutreffenden Erwägungen des Baurekursgerichts kann vorab verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Mit der Aufnahme von Objekten ins ISOS wird gemäss Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG) dargetan, dass diese in besonderem Mass die ungeschmälerete Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdienen. Gemäss Art. 6 Abs. 2 NHG gilt der in Abs. 1 genannte Schutz indes nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben im Sinn von Art. 2 und Art. 3 NHG in unmittelbarer Weise. Trifft dies – wie vorliegend – nicht zu, besteht lediglich für die kantonale (und kommunale) Nutzungsplanung eine Pflicht zur Berücksichtigung. Dieser Pflicht wurde bei der massgeblichen BZO-Revision insbesondere mit der Festlegung der Quartiererhaltungszone nachgekommen, womit das ISOS zureichend berücksichtigt wurde (vgl. Ergänzung des Erläuterungsberichts zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung [ISOS] vom 11. Mai 2016).

E. 5.3

Damit erweisen sich sämtliche Rügen der Beschwerdeführenden als unbegründet. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 6

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführenden solidarisch und zu gleichen Teilen aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 14 VRG). Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen sind sie solidarisch und im gleichen Verhältnis zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin 1 eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG), wobei sich insgesamt Fr. 1'500.- (Mehrwertsteuer inklusive) als angemessen erweisen.

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