

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00388 vom 9. Januar 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-01-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00388

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00388 du 9 janvier 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00388 del 9 gennaio 2008

Regeste

Baubewilligung | Abbruch des nicht inventarisierten Restaurants "Zur Traube" und Neubau von zwei MFH in Kernzone: Legitimation des ZVH; Einordnung und Gestaltung. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts hängt die Rekurs- und Beschwerdelegitimation für Natur- und Heimatschutzverbände in der Regel davon ab, ob das betreffende Objekt in ein gestützt auf § 203 Abs. 2 PBG erstelltes Inventar Aufnahme gefunden hat. Die blosser Behauptung, ein nicht inventarisiertes Objekt sei dennoch schutzwürdig, verschafft den Verbänden keinen Zugang zum Rekursverfahren. Die Verbandsbeschwerde kommt nur dann zum Zug, wenn die Behörde ihren Entscheid auf den III. Titel oder § 238 Abs. 2 PBG stützte bzw. aufgrund eines Inventareintrags darauf hätte stützen sollen. Die Legitimation für Verbände wurde bisher in zwei Ausnahmefällen auch bei nicht inventarisierten Objekten bejaht: Erstens in einem Fall, in welchem ein Inventareintrag einzig mangels rechtzeitiger Entdeckung des Schutzobjekts unterblieben und zudem die Schutzwürdigkeit unbestritten war. Als Zweites in Fällen, in denen das zuständige Gemeinwesen seiner Pflicht zur Inventarisierung nicht nachgekommen war und die Schutzwürdigkeit als glaubhaft dargetan wurde sowie wahrscheinlich erschien. Der Beschwerdeführer will seine Legitimation daraus ableiten, dass die Gemeinde bei der Auswahl der Beurteilungskriterien und der Liegenschaften bei der Inventarerstellung willkürlich vorgegangen sei. Er sieht darin einen weiteren Sonderfall der Pflichtverletzung, bei deren Vorliegen die Rechtsprechung die Legitimation für Verbände bejahen müsse. Ein willkürliches Vorgehen oder rechtsmissbräuchliches Verhalten der Gemeinde ist nicht ersichtlich. Ob ein solches geeignet wäre, die Legitimation für Verbände zu begründen, kann daher offengelassen werden. Gegen die Nichtinventarisierung stand einzig der Weg der Aufsichtsbeschwerde offen, welchen der Beschwerdeführer bereits erfolglos begangen hat (E.4). Wenn die Vorinstanz die Ansicht der Gemeinde, welche die erhöhten Anforderungen von § 238 Abs. 2 PGB als durch das Bauprojekt erfüllt erachtete, schützte, hält diese Würdigung der seitens des Verwaltungsgerichts vorzunehmenden Rechtskontrolle stand (E.5). 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. Als Adressat des angefochtenen Entscheids ist der Beschwerdeführer ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert (§ 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG). Ob das Baurekursgericht auf seinen Rekurs zu Recht teilweise nicht eingetreten ist, bildet Gegenstand der im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu prüfenden materiellen Fragen. Die weiteren Prozessvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

E. 2.1

Der Beschwerdeführer beantragt in prozessualer Hinsicht die Durchführung eines Augenscheins.

E. 2.2

Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde. Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C_582/2018, E. 2.4). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (VGr, 27. Oktober 2016, VB.2016.00032, E. 2; Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 , § 7 N. 79). Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein beziehungsweise aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 3.4; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 81).

E. 2.3

Die Vorinstanz hat im vorliegenden Fall im Beisein der Parteien einen Augenschein vorgenommen. Das Protokoll des Augenscheins vom 28. Februar 2020 mit 12 Fotografien liegt bei den Akten. Ein weiteres Augenscheinprotokoll vom 17. Dezember 2018 mit 16 Bildern liegt sodann im beigezogenen ersten Verfahren. Diese Protokolle sowie die in den Akten befindlichen Pläne und Dokumentationen belegen den Sachverhalt in ausreichendem Mass. Ein weiterer Augenschein durch das Verwaltungsgericht ist daher für eine umfassende Beurteilung der sich vorliegend stellenden Fragen, insbesondere auch der Einordnung, nicht erforderlich.

E. 3.1

Die streitbetroffene Liegenschaft, welche abgebrochen werden soll, befindet sich auf einem 5'206 m² grossen Grundstück und liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dägerlen vom 18. Mai 2017 (BZO) in der Kernzone. Es handelt sich dabei um ein ehemaliges Vielzweckbauernhaus, dessen Wohnteil zuletzt als Restaurant "D" genutzt wurde. Auf dem Baugrundstück befinden sich zudem drei Mehrfamilienhäuser; zwei weitere sollen nach Abbruch des Restaurants "D" neu erstellt werden.

E. 3.2

Eine erste Baubewilligung war während hängigem Rekursverfahren von der Gemeinde aufgehoben worden, nachdem die Bauherrschaft das Baugesuch zurückgezogen hatte. Während die kommunale Baubehörde das (neue) Gesuch zum dargestellten Bauprojekt prüfte, reichte der Beschwerdeführer bei der Baudirektion eine aufsichtsrechtliche Beschwerde ein. Diese wurde am 25. Juli 2019 abgewiesen; der Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen. Darin wurde festgehalten, dass nach konstanter Praxis auf Aufsichtsbeschwerden nicht eingetreten werde, wenn ein ordentliches Rechtsmittel erhoben werden könne. Daran ändere auch die strenge Legitimationspraxis der Gerichte für Verbandsbeschwerden nichts. Eine offensichtliche Verletzung klaren Rechts, wesentlicher Verfahrensvorschriften oder öffentlicher Interessen wurde nicht festgestellt.

E. 3.3

Das Baurekursgericht trat auf den Rekurs des Beschwerdeführers ein, soweit er die Verletzung der Kernzonenvorschriften als planungsrechtliche Massnahmen im Sinn von § 203 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sowie die Verletzung von § 238 Abs. 2 PBG rügt. Hingegen verneinte es gestützt auf die Rechtsprechung seine Rekurslegitimation bezüglich der geltend gemachten fehlenden Inventarisierung und Schutzwürdigkeit der streitbetroffenen Liegenschaft. Es sah keinen Grund, von der Rechtsprechung abzuweichen und verneinte unter Hinweis auf den aufsichtsrechtlichen Entscheid ein willkürliches Vorgehen der Gemeinde. Die Einordnungsrügen beurteilte das Baurekursgericht als unberechtigt und bestätigte den angefochtenen Bauentscheid.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer rügt als Erstes die fehlende Aufnahme des ehemaligen Restaurants "D" in das kommunale Inventar der schutzwürdigen Bauten als willkürlich und nicht den Vorgaben von § 203 Abs. 2 PBG entsprechend. Seiner Ansicht nach müssen die beurteilten, aber nicht inventarisierten Objekte ebenfalls als inventarisiert gelten, da diesbezüglich eine Schutzvermutung bejaht worden sei. Die extrem selektive Vorgehensweise bei der Inventarerstellung führe dazu, dass das Verbandsbeschwerderecht ausgehebelt werde.

E. 4.2

Gesamtkantonal tätige Verbände, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, können unter anderem gegen Anordnungen und Erlasse, soweit sie sich auf den III. Titel (Natur- und Heimatschutz, §§ 203 – 217) oder § 238 Abs. 2 (besondere Rücksichtnahme auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes bei der Gestaltung von Bauten) stützen, Rekurs oder Beschwerde erheben (§ 338b Abs. 1 lit. a PBG). Das Rekurs- oder Beschwerderecht steht den Verbänden dabei nur für Rügen zu, die mit den Interessen des Natur- und Heimatschutzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen (§ 338b Abs. 2 PBG).

E. 4.2.1

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts hängt die Rekurs- und Beschwerdelegitimation der Natur- und Heimatschutzverbände in der Regel davon ab, ob das betreffende Objekt in ein gestützt auf § 203 Abs. 2 PBG erstelltes Inventar Aufnahme gefunden hat (VGr, 17. April 2014, VB.2013.00411, E. 2.1, auch zum Folgenden). Die blosser Behauptung, ein nicht inventarisiertes Objekt sei dennoch schutzwürdig, verschafft den Verbänden keinen Zugang zum Rekursverfahren (RB 1990 Nr. 10). Sodann darf § 338a Abs. 2 PBG nicht rein prozessual betrachtet werden, sodass schon die Berufung auf eine Missachtung des III. Gesetzstitels bzw. von § 238 Abs. 2 PBG legitimationsbegründend wäre. Die Verbandsbeschwerde kommt nur dann zum Zug, wenn die Behörde ihren Entscheid auf den III. Titel oder § 238 Abs. 2 PBG stützte bzw. aufgrund eines Inventareintrags darauf hätte stützen sollen. Sie soll es den Verbänden ermöglichen, sich gegen alle Anordnungen zu wehren, die mit der Aufhebung einer förmlichen Unterschutzstellung oder der Entlassung eines Schutzobjekts aus dem Inventar verbunden sind (VGr, 11. Juli 2012, VB.2011.00759, E. 2.4 mit weiteren Hinweisen). Dementsprechend muss die angefochtene Anordnung ein bereits förmlich erfasstes (§ 205 PBG) oder zumindest schon inventarisiertes (§ 203 Abs. 2 PBG) Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. a–g PBG betreffen (VGr, 26. August 2009, VB.2009.00317, E. 3.3;

RB 1990 Nr. 11 = BEZ 1990 Nr. 11).

E. 4.2.2

Massgeblich ist damit für die Bejahung der Legitimation von Verbänden in erster Linie, ob das behauptete Schutzobjekt inventarisiert ist. In diesem Punkt unterscheidet sich die Rechtsmittelbefugnis eines Verbandes von derjenigen von Nachbarn, welche bezüglich der Rüge der potenziellen Schutzwürdigkeit weitergeht. Die Rechtsprechung hat diese Einschränkung für das Beschwerderecht der Verbände entwickelt, da diese andernfalls mit der behaupteten Missachtung der Bestimmungen über den Natur- und Heimatschutz oder von § 238 Abs. 2 PBG praktisch gegen jede Anordnung hätten rekurrieren können, was nicht der Absicht des Gesetzgebers entsprochen hätte. Bei Nachbarbeschwerden besteht diese Gefahr nicht, da sich dort die Einschränkung daraus ergibt, dass benachbarte Personen durch die angefochtene Anordnung in ihren eigenen Interessen berührt sein müssen (zum Ganzen: VGr, 22. Juni 2017, VB.2016.00565, E. 1.2; 10. Dezember 2008, VB.2008.00404, E. 2.1 = BEZ 2009 Nr. 4 mit zahlreichen Rechtsprechungsnachweisen). Die Aufnahme eines Schutzobjekts in ein Inventar kann hingegen als blosser Verwaltungshandlung ohne Verfügungscharakter nicht mit Rekurs und Beschwerde angefochten werden, weshalb weder Verbände noch Private Anspruch auf Mitwirkung im behördlichen Inventarisationsverfahren haben (VGr, 17. April 2014, VB.2013.00411, E. 2.1; RB 1992 Nr. 8). Gegen die Nichtinventarisierung steht daher in der Regel einzig der Weg der Aufsichtsbeschwerde offen (VGr, 11. Juli 2012, VB.2011.00759, E. 2.5; 18. Mai 2011, VB.2010.00496, E. 1.4).

E. 4.2.3

In zwei Ausnahmefällen wurde bisher die Legitimation der Verbände in der Rechtsprechung auch bei nicht inventarisierten Objekten bejaht (vgl. Martin Bertschi, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 21 N. 166 mit Hinweisen; VGr, 17. April 2014, VB.2013.00411, E. 2.1). Erstens in einem Fall, in welchem ein Inventareintrag einzig mangels rechtzeitiger Entdeckung des Schutzobjekts unterblieben und zudem die Schutzwürdigkeit unbestritten war (RB 1991 Nrn. 3, 9 und 60 = BEZ 1991 Nr. 23 = ZBl 92/1991, S. 495). Als Zweites in Fällen, in denen das zuständige Gemeinwesen seiner Pflicht zur Inventarisierung nicht nachgekommen war und die Schutzwürdigkeit als glaubhaft dargetan wurde sowie wahrscheinlich erschien (VGr, 17. April 2014, VB.2013.00411, E. 2.1; 10. September 2003, VB.2003.00197, E. 2a; 20. Dezember 2001, VB.2001.00351, E. 1b; RB 1996 Nr. 6, 1997 Nr. 2; Christoph Fritzsche /Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 566).

E. 4.3

Dass die Schutzwürdigkeit des streitbetroffenen Gebäudes unbestritten ist und dieses nur mangels rechtzeitiger Entdeckung nicht ins Inventar aufgenommen worden wäre, ist vorliegend offensichtlich nicht der Fall und wird auch nicht geltend gemacht. Der Beschwerdeführer will seine Legitimation daraus ableiten, dass die Gemeinde bei der Auswahl der Beurteilungskriterien und der Liegenschaften bei der Inventarerstellung willkürlich vorgegangen sei. Er sieht darin einen weiteren Sonderfall der Pflichtverletzung, bei deren Vorliegen die Rechtsprechung die Legitimation der Verbände bejahen müsse.

E. 4.3.1

Nach unbestrittener Darstellung der Vorinstanz hat die Gemeinde im Jahr 2015 im Zusammenhang mit der Totalrevision der BZO ein Inventar der schutzwürdigen Bauten erstellt und die streitbetroffene Liegenschaft, deren potenzielle Schutzwürdigkeit der Beschwerdeführer behauptet, nicht darin aufgenommen. Vorgängig zur Inventarerstellung hat sie durch die FAG abklären lassen, welche Bauten allenfalls inventarwürdig sind. Diese fasste ihre Ergebnisse für rund 25 Objekte in Inventarblättern zusammen, welche mit "Hinweisinventar" überschrieben wurden. Die darin enthaltenen Gebäude, insbesondere diejenigen, deren (fehlende) Schutzfähigkeit nicht eindeutig war, wurden darauf von der Expertengruppe zur BZO nochmals geprüft. Der Gemeinderat nahm schliesslich mit Beschluss vom 27. Mai 2015 diejenigen Bauten formell ins Inventar auf, denen in mindestens zwei von sechs Beurteilungskriterien eine "besondere Bedeutung" zugemessen worden war. Dieses kommunale Inventar der schutzwürdigen Bauten wurde ebenfalls als "Hinweisinventar" betitelt und enthält sämtliche geprüften Bauten samt Beschreibung sowie eine Klassierung aufgrund der Bedeutung ihrer Zeugenschaft. Gemäss dieser Klassierung wurden die geprüften Objekte unterschieden in solche mit bereits bestehendem überkommunalem Schutz, kommunale Objekte sowie weitere, welche aufgrund des Gesamtergebnisses als nicht schutzfähig eingestuft wurden. Zu Letzteren gehörte das Restaurant "D", welches nur in einem Kriterium als besonders bedeutend bewertet wurde.

E. 4.3.2

Dieses Vorgehen hat die Vorinstanz unter Hinweis auf die abgewiesene Aufsichtsbeschwerde zu Recht nicht beanstandet. Auf die entsprechenden Erwägungen kann vorweg verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Zwar dienen Inventare dazu, eine Bestandsaufnahme der in Betracht fallenden Schutzobjekte (vgl. § 203 Abs. 1 lit. a – g PBG) zu ermöglichen. Aufnahme in die Inventare sollen daher nach der Rechtsprechung nicht nur jene Objekte finden, welche mit Sicherheit formell geschützt werden können. Es geht vielmehr darum, den gesamten Bestand der schutzfähigen Objekte zu erfassen, ohne Rücksicht auf beabsichtigte Schutzmassnahmen seitens der Behörden (VGr, 19. Mai 2010, VB.2009.00662, E. 3.2 f.; RB 1990 Nr. 72). Mit der Inventarerstellung hat die Gemeinde einen Bestand an schutzfähigen Objekten erfasst. Die Auswahl von fünf Objekten zur Inventaraufnahme erscheint für den Ortsteil einer kleinen Gemeinde mit rund 330 Einwohnern auch vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung nicht als willkürlich. Aus der Richtlinie des Amtes für Raumentwicklung zur Inventarisierung vermag der Beschwerdeführer nichts Gegenteiliges abzuleiten. Von der Baudirektion wurde das Inventar im aufsichtsrechtlichen Entscheid hinsichtlich Qualität und Umfang im Gegenteil als vorbildlich bezeichnet. Anhaltspunkte, dass keines der fünf inventarisierten Objekte unter Schutz gestellt werden soll, ergeben sich keine. Sodann konnte die Gemeinde gemäss aufsichtsrechtlichem Entscheid nachvollziehbar darlegen, weshalb sie einzelne Objekte in Grenzfällen in Ausübung ihres Ermessens nicht in das Inventar aufgenommen habe. Nachdem bereits der beauftragte Architekt lediglich das Wirtshausschild als schutzwürdig bezeichnet hat, fällt eine willkürliche Nichtaufnahme ausser Betracht.

E. 4.3.3

Die Gemeinde ist allerdings dadurch, dass sie seinerzeit kein formelles Inventar festgesetzt hat, ihren Pflichten gemäss § 203 Abs. 2, § 211 Abs. 2 und § 343 Abs. 3 PBG mit der erstmaligen Inventarerstellung im Jahr 2015 nicht rechtzeitig nachgekommen. Die Frist für die Erstellung der Inventare war für die Gemeinden (nach Verlängerung) bereits am 1. April

1986 abgelaufen (§ 343 Abs. 3 PBG; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O, S. 278). Ein Säumnis bei der Inventarerstellung, wie es in den Fällen vorlag, wo das Verwaltungsgericht trotz fehlendem Inventareintrag die Befugnis zur Verbandsbeschwerde anerkannt hat, liegt damit jedoch ebenfalls nicht vor. Anders als in den Fällen der dargestellten Rechtsprechung besteht hier keine Untätigkeit der Behörde mehr; sie ist ihrer Pflicht inzwischen nachgekommen (vgl. RB 1991 Nr. 3 = BEZ 1991 Nr. 23 = ZBl 1991, S. 495; VGr, 22. August 1996, VB.1996.00065 = RB 1996 Nr. 6; VGr, 9. Februar 2011, VB.2010.00032, E. 2). Die appellatorische Kritik am Umfang des Inventars führt im Übrigen ins Leere; Anhaltspunkte, das Verbandsbeschwerderecht mutwillig auszuschalten, sind keine ersichtlich.

E. 4.3.4

Das streitbetroffene Objekt ist im genannten kommunalen Hinweisinventar unter der Objekt Nummer 04 aufgeführt und wurde als sogenanntes „weiteres Objekt“ klassiert, welche beurteilt, aber aufgrund des Gesamtergebnisses als nicht schutzwürdig eingestuft wurden (Kommunales Inventar der schutzwürdigen Bauten, S. 2). Es liegt weder eine positive Schutzempfehlung einer Fachperson noch eine versehentliche Nichtaufnahme in das formelle Inventar vor, welche allenfalls legitimationsbegründend sein könnte (vgl. VGr, 10. September 2003, VB.2003.00197). Schliesslich wurde auch in einem anderen Fall die Legitimation zur Verbandsbeschwerde bezüglich einer Liegenschaft, die von der Gemeinde in einem sogenannten Ergänzungsinventar geführt wurde, verneint (VGr, 3. März 2005, VB.2004.00488 E. 4 = RB 2005 Nr. 62). In jenem Ergänzungsinventar wurden diejenigen Objekte aufgeführt, die nach der Evaluation der denkmalpflegerisch und für das Ortsbild relevanten Objekte nicht ins ordentliche Inventar aufgenommen worden waren. Aus der atypischen Zweiteilung des Inventars vermag der Beschwerdeführer daher nichts zu seinen Gunsten abzuleiten. Eine der Inventarentlassung ähnliche Handlung liegt schliesslich auch hier nicht vor. Der Tanzsaal mit Waschhaus figurierte zwar als Teil des streitbetroffenen Objekts im kantonalen Hinweisinventar von A. Häderli von 1978 unter der Nr. 05, bis der Tanzsaal 1996 zurückgebaut worden war. In der Folge wurde dieser Eintrag auf kantonaler Ebene gelöscht und bestand bei der Inventarerstellung bereits nicht mehr. Zudem erfüllte der Saal die Voraussetzungen für eine Inventaraufnahme damit nicht mehr (vgl. VGr, 10. Februar 2010, VB.2009.00424, E. 3 = BEZ 2010 Nr. 15), weshalb der Beschwerdeführer keine Inventarentlassung zu konstruieren vermag.

E. 4.3.5

Soweit sich der Beschwerdeführer auf die Rechtsprechung berufen will, wonach Kernzonen Schutzobjekte enthalten müssen (VGr, 27. März 2019, VB.2018.00629, E. 7.2; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 156/158; BEZ 1988 Nr. 8), ist festzuhalten, dass sich diese auf die Zonenplanung bezieht und daher vorliegend nicht anwendbar ist. Abgesehen davon ist die Zonenplanung rechtskräftig. Hinweise, dass die Inventarerstellung auf einem überholten Verständnis der Denkmalpflege beruht, welches sich zu einseitig am Ortsbildschutz orientiert und die Erhaltung der für den Zeugniswert wichtigen Substanz vernachlässigt, sind keine ersichtlich (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 24, BGE 120 Ia 270 E. 4b; VGr, 28. August 1997 = BEZ 1997 Nr. 21 E. 7b = RB 1997 Nr. 73). Dass dem Objekt gemäss Hinweisinventar bezüglich Raumbildung eine besondere Bedeutung zugemessen wurde, ist im Übrigen mit der Bezeichnung der Firstrichtung und Fassadenlinie im Kernzonenplan berücksichtigt worden.

E. 4.4

Insgesamt hat die Vorinstanz damit dem Beschwerdeführer zu Recht die Legitimation zur Schwürdigkeitsrüge mangels Inventarisierung abgesprochen. Ein legitimationsbegründender Ausnahmetatbestand liegt nicht vor. Allein die Behauptung, dass ein schutzfähiges Objekt nicht inventarisiert wurde, ist nicht ausreichend. Ein willkürliches Vorgehen oder rechtsmissbräuchliches Verhalten der Gemeinde ist nicht ersichtlich. Ob ein solches geeignet wäre, die Legitimation von Verbänden zu begründen, kann daher offengelassen werden. Gegen die Nichtinventarisierung stand einzig der Weg der Aufsichtsbeschwerde offen, welchen der Beschwerdeführer bereits erfolglos begangen hat. Die Vorinstanz war im Übrigen nicht dazu verpflichtet, sich mit sämtlichen Vorbringen des Beschwerdeführers auseinanderzusetzen. Sie hat sich mit den wesentlichen Vorbringen auseinandergesetzt und auch die von ihm eingereichten Beweismittel, zwar nicht im Einzelnen, so doch gesamthaft gewürdigt. Insbesondere die Vorbringen des Beschwerdeführers, mit denen er die Schwürdigkeit darlegen will, waren und sind nach dem Gesagten nicht weiter zu berücksichtigen. Demgemäss hat die Vorinstanz keine Gehörsverletzung begangen (vgl. BGE 138 I 232 E. 5.1; VGr, 24. Mai 2017, VB.2016.00657, E. 3.2; Griffel, Kommentar VRG, § 8 N. 33; Michele Albertini, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Bern 2000, S. 344 ff. und 402 ff. mit zahlreichen Hinweisen).

E. 5.1

Als Zweites rügt der Beschwerdeführer die Einordnung der geplanten Neubauten in das bestehende Siedlungsgefüge insbesondere aufgrund ihrer Dimensionierung als ungenügend und § 238 Abs. 2 PBG sowie die Kernzonenvorschriften als verletzt. Die vorinstanzliche Limitierung der Anwendbarkeit der Ästhetiknorm auf Exzesse führe zur Aufweichung der Kernzonenvorschriften als Mittel des Ortsbildschutzes.

E. 5.2

Die streitbetroffenen Bauten befinden sich in der Kernzone, welche gemäss § 50 Abs. 1 PBG schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen, umfasst. Dementsprechend werden die geplanten Bauten Teil eines schutzwürdigen Ortsbilds sein. Die Kernzone stellt indes per se kein Schutzobjekt dar (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 663). Doch gelangen in Kernzonen 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 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). Konkretisierend hält Art. 5 BZO fest, dass in der Kernzone an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt werden. Bauten und Anlagen müssen sich demgemäss sowohl in ihrer Gesamtwirkung bezüglich Massstäblichkeit, Volumen und Lage einfügen als auch in einzelnen Aspekten, wie Gliederung und Dachform, Materialien und

Farbgebung sowie Terrain- und Umgebungsgestaltung, in die Umgebung einordnen.

E. 5.2.1

Gestützt auf § 238 PBG kann 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. 5.2.2

Aufgrund der offenen Formulierung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde 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 Baurekursgericht darf nicht bereits von der kommunalen Anwendung von § 238 PBG abweichen, 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 (BGE 145 I 52, E. 3.6).

E. 5.2.3

Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz 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. 5.3

Der Gemeinderat erachtete die erhöhten Anforderungen von § 238 Abs. 2 PGB durch das Bauprojekt erfüllt und die kommunalen Kernzonenvorschriften bezüglich Firstrichtung, Fassaden, Fenster, Dachgestaltung, Balkonen und Freiräumen als eingehalten. In seiner Rekursantwort führte er hinsichtlich der Einordnung ergänzend aus, bei deren Beurteilung

habe er ein externes Fachunternehmen beigezogen. Beim bestehenden Gebäude handle es sich um ein herkömmliches Vielzweckbauernhaus, bestehend aus Wohnhaus, Scheune und Stall sowie diversen Anbauten und Nebengebäuden. Es sei zuletzt als Gaststätte genutzt worden und präge den Strassenraum. Die Nutzung als Gaststätte habe im Lauf der Jahre die Umgebung beeinflusst. Trotzdem entspreche diese der ortsüblichen, dörflichen Vorgartenstruktur, welche sich durch die Abfolge von Hofplatz und Nutzgarten auszeichne. Das Projekt wahre dieses Ortsbild und die Prägung des Strassenraums. Die Fassade lasse die Dreiteiligkeit eines Bauernhauses herkömmlicher Art ablesen, was ein wesentlicher Entscheidfaktor gewesen sei. Die Volumetrie erachte er als ruhig, klar und an das bestehende Gebäude angelehnt respektive für den südlichen Anbau als angepasst. Es handle sich um eine zeitgemässe Interpretation einer alten Gebäudestruktur und ermögliche eine ortsübliche Vorgartenstruktur.

E. 5.4

Diese Einschätzung hielt der baurekursgerichtlichen Überprüfung stand. Das Baurekursgericht erwog, da die Kernzonenvorschriften keine Nutzungs-, Ausnutzungs- oder Überbauungsziffern enthielten, bestimme sich die zulässige bauliche Dichte in erster Linie über die zulässigen Grundmasse, Grenz- und Gebäudeabstände. Die Volumina der beiden geplanten Mehrfamilienhäuser würden das gemäss Kernzonenvorschriften zulässige Mass nicht ausschöpfen. Die Voraussetzungen für eine Volumenreduktion gestützt auf § 238 PBG seien nicht erfüllt. Die Dimensionen entsprächen den umliegenden Alt- und Neubauten. Das Volumen des abzubrechenden Gebäudes sei wesentlich grösser. Die beiden Bauten seien versetzt zueinander angeordnet und würden sich etwa zur Hälfte der Gebäudelänge überlappen. Gegenüber den weiteren, bestehenden Bauten auf dem Baugrundstück würden grosszügige Abstände gewahrt. Zwar treffe es zu, dass mit der Errichtung des Hauses B die Grosszügigkeit der heute vorhandenen Vorplätze und offenen Räume verloren gehe. Dies sei indes immer der Fall, wenn eine Fläche erstmals bebaut würde und liege darin keine mangelhafte Einordnung. Zudem seien die fraglichen Flächen im Kernzonenplan nicht als Freiraumflächen bezeichnet. Die beiden geplanten Gebäude bewirkten keine bauliche Dichte, welche im Widerspruch zur Bebauungsstruktur der Kernzone stehen würde. Von einem krassen Missverhältnis der baulichen Dichte, welches eine Beschränkung des auf dem Baugrundstück zulässigen Bauvolumens aus rein gestalterischen Gründen rechtfertigen würde, könne nicht die Rede sein.

E. 5.5

Auf diese zutreffenden Erwägungen des Baurekursgerichts kann vorab verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG).

E. 5.5.1

Die beiden geplanten Bauten fügen sich in ihrer Gesamtwirkung bezüglich Massstäblichkeit, Volumen und Lage in ihre Umgebung ein und werden dem Ortsbild gerecht. Dass die geplanten Neubauten die Baubegrenzungsvorschriften der Bau- und Zonenordnung für Neubauten erfüllen, stellt der Beschwerdeführer zu Recht nicht mehr in Frage. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden kann unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes nicht pauschal eine Beschränkung des Volumens auf das bestehende verlangt werden (vgl. VGr, 27. Februar 2020, VB.2019.00649, E. 5.5). Mit dem Baurekursgericht ist festzuhalten, dass die Bau- und Zonenordnung unter Einhaltung der Baubegrenzungsvorschriften die bauliche Nutzung von Grundstücken in der Kernzone ohne

weitere Beschränkung durch Nutzungs-, Ausnutzungs- oder Überbauungsziffern zulässt. Vorliegend schöpfen die Volumina der beiden geplanten Mehrfamilienhäuser das gemäss Kernzonenvorschriften zulässige Mass unbestrittenermassen nicht aus. Soweit der Beschwerdeführer beiläufig die Vereinbarkeit der massgeblichen Kernzonenbestimmungen mit § 50 Abs. 1 PBG rügt, ist festzuhalten, dass er dazu erstens nicht legitimiert (vgl. VGr, 27. Oktober 2016, VB.2015.00595, E. 3) und zweitens das Vorbringen verspätet ist.

E. 5.5.2

Sodann sind auch die Voraussetzungen, um die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens gestützt auf § 238 PBG zu untersagen, vorliegend nicht gegeben. So führte das Baurekursgericht gestützt auf die Akten sowie den Augenschein überzeugend aus, dass die Dimensionen der geplanten Neubauten mit jenen der umliegenden Alt- und Neubauten vergleichbar sind und das Volumen des abzubrechenden Gebäudes wesentlich grösser ist. Dabei stellte das Baurekursgericht zu Recht nicht nur auf die unmittelbar anstossenden Grundstücke ab, sondern bezog in seinen Erwägungen auch die weitere Umgebung mit ein (vgl. RB 1990 Nr. 78). Zudem kommt den bestehenden Kernzonengebäuden nicht eine derartige Qualität zu, dass die zulässige Ausnutzung beschränkt werden müsste. Das Ortsbild ist denn auch nicht beispielsweise im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) inventarisiert. Sodann befindet sich kein Schutzobjekt in unmittelbarer Nachbarschaft, welches besondere Rücksichtnahme erfordern würde. 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 die Voraussetzungen für eine solche zu Recht verneint.

E. 5.5.3

Entgegen dem Beschwerdeführer steht den beiden geplanten Mehrfamilienhäusern das Ziel einer Kernzone nicht entgegen. Gemäss § 50 Abs. 1 PBG sollen mittels Kernzonen schutzwürdige Ortsbilder, wie etwa vorliegend Ortskerne, in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden. Sodann bezwecken die kommunalen Kernzonenvorschriften nach Art. 3 BZO die Erhaltung und Erneuerung des Ortskerns. Eine Konservierung von schutzwürdigen Ortsbildern wird folglich nicht verfolgt. Aufgrund der vorgesehenen Möglichkeit der Erweiterung und Erneuerung sind Abweichungen vom bisherigen Erscheinungsbild hinzunehmen. Die Erhaltung der charakteristischen Freiraumstruktur wird vorliegend über die in den Kernzonenplänen eingezeichneten Freiraumflächen, wo die Erstellung von Neubauten unzulässig ist, gewährleistet (Art. 11 Abs. 1 BZO). Solche sind durch das Bauprojekt nicht tangiert. Dass mit der Erstellung von Haus B Freiraum verloren geht, ändert nichts daran und begründet, wie das Baurekursgericht zutreffend festhielt, keine mangelhafte Einordnung. Sodann hat die Umgebungsgestaltung auf die ortsübliche Vorgartenstruktur Rücksicht zu nehmen und diese möglichst weiterzuführen (Art. 28 Abs. 1 BZO), was vorliegend plausibel als erfüllt dargelegt wurde. Gepflasterte, eventuell auch asphaltierte Vorplätze und Vorgärten sind (abwechslungsweise) gemäss Art. 28 Abs. 2 BZO zulässig. Ferner enthält die Baubewilligung die Auflage, vor Baubeginn einen detaillierten Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen sowie vor Ausführung das Material- und Farbkonzept zu bemustern und beides bewilligen zu lassen. Damit ist eine zonenkonforme Umsetzung gewährleistet. Schliesslich sind die Vorgaben der Bau- und Zonenordnung bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung unbestrittenermassen eingehalten.

E. 5.5.4

Zusammenfassend hat zwar die Gemeinde erst im Rekursverfahren ihre Begründung nachgeholt, doch hat sich das Baurekursgericht in seinem Entscheid mit diesen Gründen ausreichend befasst. Wenn die Vorinstanz die Ansicht der Gemeinde, welche die erhöhten Anforderungen von § 238 Abs. 2 PGB als durch das Bauprojekt erfüllt erachtete, schützte, hält diese Würdigung nach dem Gesagten der seitens des Verwaltungsgerichts vorzunehmenden Rechtskontrolle stand. Der Vorwurf, die Anwendbarkeit von § 238 Abs. 2 PGB auf seltene Exzesse zu beschränken, ist unbegründet. Damit erweist sich der angefochtene Entscheid als rechtskonform und ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 6

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 70 i.V.m. § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm von vornherein nicht zu. Ebenso wenig wird dem Gemeinderat eine Parteientschädigung zugesprochen. Die mögliche Entschädigungsberechtigung von Gemeinwesen stellt einen Ausnahmefall dar (VGr, 9. Januar 2008, VB.2007.00382 und VB.2007.00401, E. 4.2 = BEZ 2008 Nr. 3; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014, § 17 N. 51). Da dem Gemeinwesen vorliegend kein übermässiger Aufwand entstanden ist, sind die Voraussetzungen von § 17 VRG nicht erfüllt. Hingegen ist der Beschwerdeführer zu einer Parteientschädigung an die private Beschwerdegegnerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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