

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00034 vom 20. Juni 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-06-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00034

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00034 du 20 juin 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00034 del 20 giugno 2012

Regeste

Baubewilligung | Umbau, Anbau und Aufstockung eines MFH: Besondere Rücksichtnahme auf benachbartes Inventarobjekt. An die Gestaltung von Bauten, die sich in unmittelbarer Umgebung von Schutzobjekten befinden bzw. bei Änderungen an solchen, werden erhöhte Anforderungen gestellt. Diese Bauten müssen sich nicht nur befriedigend, sondern gut einordnen. Gestützt auf § 238 Abs. 2 PBG kann die Behörde gestalterische Sonderleistungen verlangen, die über die Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG hinausgehen. Doch darf auch hier nicht mehr verlangt werden, als es der Charakter der Umgebung beziehungsweise des Schutzobjekts gebietet. Massgeblich ist wie bei § 238 Abs. 1 PBG die Gesamtwirkung, jedoch bezogen auf das Schutzobjekt. Bei der Beurteilung ist nicht entscheidend, ob und wie das Schutzobjekt von der geplanten Baute und Anlage aus wahrgenommen wird. Ebenso wenig kommt es darauf an, welchen Eindruck die geplante Baute bei dem beim Schutzobjekt stehenden Betrachter hinterlässt. Vielmehr geht es in solchen Fällen darum, dass die Wahrnehmung des Schutzobjekts von Drittstandorten aus durch neu zu erstellende Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt werden darf. 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. Dem Bundesgericht zufolge darf das Baurekursgericht 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 ist vorliegend nicht der Fall. 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. Die Beschwerdeführenden sind als Eigentümer des unmittelbar östlich an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 04 ohne Weiteres zur Beschwerdeerhebung legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Die Eingabe der Bausektion des Stadtrats der Stadt Zürich zur Mitbeantwortung der Beschwerde vom 28. Februar 2022 ist nach Fristablauf am 25. Februar 2022 erfolgt. Ein Fristversäumnis hat die Annahme des Verzichts auf Beschwerdeantwort und damit grundsätzlich deren Unbeachtlichkeit zur Folge (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 11 N. 71 f.). Als Ausfluss des Untersuchungsprinzips (§ 7 Abs. 1 VRG) steht es jedoch im Ermessen des Verwaltungsgerichts, auch verspätete Parteivorbringen zu berücksichtigen (Alain Griffel, Kommentar VRG, § 23 N. 23 mit Hinweis auf RB 1994 Nr. 16). Soweit erforderlich, wird daher nachfolgend darauf Bezug genommen.

E. 3.1

Das streitbetroffene Baugrundstück befindet sich gemäss anwendbarer Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in der dreigeschossigen Wohnzone W3 mit Wohnanteil 66 % sowie Lärmempfindlichkeitsstufe II. Es ist gegenwärtig mit zwei leicht versetzt angeordneten und zusammengebauten dreistöckigen Mehrfamilienhäusern aus den 1970er-Jahren überstellt.

E. 3.2

Geplant ist im Wesentlichen, den Mehrfamilienhauskomplex umzubauen und zu sanieren sowie um ein Attikageschoss aufzustocken und nordseitig um einen Anbau zu ergänzen. Ferner sollen die Loggien durch abgestützte Balkone ersetzt, auf dem Flachdach eine Photovoltaikanlage erstellt und die Anzahl Fahrzeugabstellplätze im Freien von sieben auf zwölf erhöht werden.

E. 3.3

Östlich des Baugrundstücks befindet sich die Liegenschaft der Beschwerdeführenden (G-Weg 05, 06), welche im kommunalen Inventar der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege vermerkt ist. Die Beschwerdeführenden machen insbesondere geltend, das strittige Bauvorhaben lasse die gegenüber dem Inventarobjekt erforderliche besondere Rücksichtnahme gemäss § 238 Abs. 2 PBG vermissen. Sodann rügen sie die vorinstanzliche Begründung und Sachverhaltsabklärung diesbezüglich als mangelhaft.

E. 4.1

Gemäss § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sind Bauten, Anlagen und Umschwung 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 Materialien und Farben. Darüber hinaus ist gemäss § 238 Abs. 2 PBG auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Was als Objekt des Natur- und Heimatschutzes zu betrachten ist, ergibt sich aus der Aufzählung in § 203 Abs. 1 PBG. Eine förmliche Unterschutzstellung wird für die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG nicht vorausgesetzt. Vielmehr genügt es, dass sich die Schutzwürdigkeit aus objektiven Anhaltspunkten ergibt, was insbesondere bei der Aufnahme des Objekts in ein Inventar im Sinn von § 203 Abs. 2 PBG der Fall ist (VGr, 23. April 2008, VB.2008.00015, E. 4.1; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 823 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung). Damit werden an die Gestaltung von Bauten, die sich in unmittelbarer Umgebung von Schutzobjekten befinden bzw. bei Änderungen an solchen, erhöhte Anforderungen gestellt. Diese Bauten müssen sich nicht nur befriedigend, sondern gut einordnen. Gestützt auf § 238

Abs. 2 PBG kann die Behörde gestalterische Sonderleistungen verlangen, die über die Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG hinausgehen. Doch darf auch hier nicht mehr verlangt werden, als es der Charakter der Umgebung beziehungsweise des Schutzobjekts gebietet (VGr, 1. Dezember 2010, VB.2010.00431/00457, E. 5.2 = BEZ 2011 Nr. 4; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.1; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 826 mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung). Massgeblich ist wie bei § 238 Abs. 1 PBG die Gesamtwirkung, jedoch bezogen auf das Schutzobjekt. Bei der Beurteilung ist nicht entscheidend, ob und wie das Schutzobjekt von der geplanten Baute und Anlage aus wahrgenommen wird. Ebenso wenig kommt es darauf an, welchen Eindruck die geplante Baute bei dem beim Schutzobjekt stehenden Betrachter hinterlässt. Vielmehr geht es in solchen Fällen darum, dass die Wahrnehmung des Schutzobjekts von Drittstandorten aus durch neu zu erstellende Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt werden darf (VGr, 1. Dezember 2010, VB.2010.00431/00457, E. 5.2 = BEZ 2011 Nr. 4; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.1; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 826 mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung und auch zum Folgenden). 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. Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 810 mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung).

E. 4.2

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. Das Bundesgericht hielt in seiner Entscheid 1C_358/2017 vom 5. September 2018 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. Das Verwaltungsgericht muss sich demgegenüber bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz auf eine Sachverhalts- und Rechtskontrolle beschränken; eine Überprüfung der Angemessenheit steht ihm nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Es kann den Entscheid der Vorinstanz deshalb nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat.

E. 5.1

Das Inventar würdigt das benachbarte Objekt und dessen Umgebung zusammengefasst als burgenhaft wirkendes Wohnhaus mit vorgelagerten Terrassen und Swimmingpool, das von grob verputzten Mauern umgrenzt werde. Die Bauvolumina seien mit Kupferblechbahnen eingedeckt und schlössen an der vorderen Dachkante in einer gerundeten Silhouette ab. Der vielfach gestufte Aussenraum verbinde sich über die verglaste Gebäudefront mit den Innenräumen. Alles in allem handle es sich um eine für die Zeit um 1970 typische Wohnarchitektur, die der Architekt H für sich und seine Familie im Quartier I geschaffen habe. Das Wohnhaus des Architekten sei während der Nachkriegsmoderne zunehmend zu

einem eigenständigen Bautyp geworden, bei dem sich innovative Ideen und individuelle Vorlieben vermischt hätten. Terrassierte und gestaffelte Volumina, gerundete Formen, die Stufenlandschaft und der haptische Kellenwurfputz seien charakteristische Merkmale der fortgeschrittenen Nachkriegsmoderne. Teil des gestaffelten Baukörpers sei eine (Beton-)Dachterrassenlandschaft, welche sich über Stufen und unterschiedliche Platzbildungen über ein Geschoss hinweg bis zu einem Swimmingpool entwickle. Dieser nicht einsehbarer Teil sei an den Rändern durch einzelne Kleinkoniferen akzentuiert, die wiederum die Verbindung zum mit Bäumen und Kleinsträuchern bepflanzten Umschwung herstellten. Die Bäume und Bepflanzungen befänden sich im Süden, Osten und Westen in einer Böschung aus Findlingen, die den festungsartigen Charakter des Wohnhauses verstärkten. Das Verschmelzen von skulpturalem Bauwerk und Landschaft sei typisch für die in der Moderne wurzelnde Wohnkultur der 1970er-Jahre.

E. 5.2

Dem Baubewilligungsentscheid kann entnommen werden, der geplante Anbau schliesse, dem Hang folgend, höhenversetzt an den Bestand an. Die typischen Rücksprünge im Volumen würden aufgegriffen, sodass sich die Erweiterung volumetrisch selbstverständlich in den Bestand einfüge. Der Drittel-Dachaufbau im Attika, welcher bis in die Ebene der Ostfassade vorstosse, dominiere dort jedoch zu stark und lasse die besondere Rücksichtnahme zum unmittelbar angrenzenden potenziellen Schutzobjekt vermissen. Um die Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG zu erfüllen, sei das Attikavolumen über die ganze Ostseite zurückversetzt anzuordnen. Dabei sei das neue Heizungsrohr nicht an der Ostfassade entlang über Dach zu führen, sondern weiter ins Gebäudeinnere zu verlegen. Diesbezüglich seien Abänderungspläne einzureichen. Weiter erwog die Baubehörde, um die geforderte Rücksichtnahme gegenüber dem inventarisierten Garten zu sichern, sei der entlang der westlichen Grenze der Nachbarparzelle wachsende Gehölzgürtel sehr wichtig, weshalb dieser während der Bauzeit zu schonen und zu schützen sei. Die neue Wegführung entlang der Ostgrenze des Baugrundstücks gefährde den Wurzel- resp. Kronenbereich der grenznahen Gehölze im inventarisierten Nachbargarten, weshalb sie in den Bestand einzufügen und im Bereich der geschützten Gehölze anzupassen sei.

E. 5.3

In ihrer Rekursantwort führte die Baubehörde (zusammengefasst) ergänzend aus, zwei wichtige Aspekte des benachbarten Inventarobjekts seien dessen skulpturale, burgenhafte Erscheinung und die geborgene Einbettung in den Garten mit der schützenden Bepflanzung. Diese spezifischen, individuell auf das Inventarobjekt abgestimmten Merkmale zeugten von seiner kontextuellen Unabhängigkeit. Es sei autark, introvertiert zu seinem eigenen Aussenraum und mit dichten Bepflanzungen geschützt. Diese individuelle, stimmige Ausstrahlung werde durch die Erweiterung des Bauprojekts nicht beeinträchtigt oder geschmälert. Auch stehe dieses nicht in Konkurrenz dazu. Der Mehrfamilienhauskomplex werde mit grösseren Fenstern und Balkonen den heutigen Ansprüchen angepasst, wobei die Typologie des Bestands aufgegriffen werde. Der Anbau und die Aufstockung nähmen Bezug zum modifizierten Bestand des Mehrfamilienhauses. Mit dem verlangten Zurücksetzen des Attikageschosses an der Ostseite werde die notwendige Rücksichtnahme zum Inventarobjekt erreicht. Die effektiven Fassadenhöhen vom Bestand und dem höherliegenden Anbau sollten im Grenzbereich zum Schutzobjekt massgebend bleiben. Eine Überhöhung durch Dachaufbauten in der Fassadenebene sei zu vermeiden. Eine Bezugnahme zum Inventarobjekt sei nicht erwünscht, damit dieses seine Eigenständigkeit

bewahren könne. Der Anbau werde ostseitig gegenüber der Bestandesfassade um 1,2 m zurückversetzt und wahre somit einen grösseren Abstand als der Bestand. Dieses Mass resultiere aus den Grenzabständen und entspreche den in der Siedlung gängigen Gebäudeversätzen. Die Ostfassade werde dadurch massvoll gegliedert. Die Befensterung sei allseitig ausgeglichen; die Fenstergrössen seien üblich und würden zudem mit den schmalen Flügelbreiten zusätzlich gegliedert. Die beiden typologisch unterschiedlichen Objekte würden auch kontextuell nicht zusammen gelesen. Das Inventarobjekt sei zum Bauvorhaben durch eine dichte Bepflanzung und einen grossen Baumbestand abgeschirmt und öffne sich gegen Osten zum Pool und dem individuell gestalteten Garten. Es sei Teil der locker gestreuten freistehenden Gebäudestruktur Richtung Osten, während der Anbau zusammen mit dem Bestandesbau Teil der Mehrfamilienhaussiedlung gegen Westen bleibe.

E. 5.4

Das Baurekursgericht schützte die positive Beurteilung der Baubewilligungsbehörde. Zur Begründung führte es aus, der anlässlich des Augenscheins gewonnene Eindruck decke sich mit der Würdigung des Objekts im städtischen Inventar. Als wichtigste Aspekte und gleichsam Wesensmerkmale des Inventarobjekts präsentierten sich die skulpturale, burgenhafte Erscheinung und die geborgene Einbettung in den Garten mit der schützenden Bepflanzung. Der Baubehörde sei in ihrer Auffassung beizupflichten, dass diese spezifischen Merkmale von der kontextuellen Unabhängigkeit zeugten. Wenn auch dem gut erhaltenen Objekt aufgrund seiner architekturhistorischen Zeugenschaft vermutungsweise ein hoher Eigenwert zukommen dürfte, lägen seine äusserlichen Qualitäten in erster Linie in der autarken Natur und der introvertierten Haltung, die mit dem eigenen Aussenraum und der dichten Bepflanzung ein eigenständiges Ganzes bildeten. Diese Wesensmerkmale und das Erscheinungsbild würden durch das benachbarte Bauvolumen nicht beeinträchtigt. Es werde vom Umbau auf der Nachbarparzelle weder erdrückt noch bedrängt, zumal sich der Grenz- und Gebäudeabstand entlang der gemeinsamen Grenze nicht verändere. Auch der in der Baubewilligung erwähnte und zu schützende Grünholzgürtel, der zwischen den beiden Grundstücken eine natürliche Barriere bilde, trage hierzu bei. Die von der Baubehörde auflagenweise angeordnete Rückversetzung des Attikageschosses entlang der Ostfassade stelle diesbezüglich ebenfalls eine wichtige Massnahme dar, die dem Inventarobjekt den notwendigen Raum verschaffe und die kontextuelle Unabhängigkeit fördere. Die Baubehörde habe es jedoch unterlassen, bezüglich der Rückversetzung genauere Vorgaben zu machen. Insbesondere bleibe unklar, um welches Mass das Attikageschoss vom darunterliegenden Vollgeschoss mindestens abzurücken habe. Angezeigt erscheine eine Rückversetzung um mindestens 2 m, um den vorerwähnten Kriterien ausreichend Rechnung zu tragen. Sodann stelle auch der geplante Anbau keine Beeinträchtigung für das Inventarobjekt dar. Jener komme auf der strassenabgewandten Seite im hinteren Bereich des Baugrundstücks zu liegen und werde ostseitig gegenüber der Bestandesfassade um 1,2 m zurückversetzt. Dadurch werde er vom G-Weg, von dem aus das Inventarobjekt mehrheitlich wahrgenommen werde, kaum sichtbar sein. Insgesamt erweise sich die Rüge, das Bauvorhaben lasse die erforderliche besondere Rücksichtnahme vermissen, als unbegründet.

E. 6.1

Die Baubewilligungsbehörde hat sich in ihrem Entscheid vom 1. Juni 2021 zur Einordnung des Bauprojekts und insbesondere auch zur besonderen Rücksichtnahme zum angrenzenden Schutzobjekt geäussert, wenn auch knapp. In der Rekursantwort hat sie ihren Entscheid

ergänzend begründet, was gemäss Rechtsprechung zulässig ist (VGr, 14. März 2007, VB.2006.00532, E. 2.2). Insbesondere hat sie sich darin zur Rüge der fehlenden Rücksichtnahme geäussert. Demzufolge hat die Vorinstanz das gegenteilige Vorbringen zu Recht als unbegründet beurteilt.

E. 6.2

In der Begründung ihres Entscheids berücksichtigte die Vorinstanz die für die Beurteilung relevante bauliche Umgebung und nannte die Gesichtspunkte, an denen sie die Einordnung gemäss § 238 Abs. 2 PBG misst. Sie setzte sich in E. 4 ihres Entscheids ausführlich mit der Einordnung des Bauvorhabens auseinander und hat entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden die Auswirkungen des Bauprojekts auf die inventarisierte Baute und den inventarisierten Garten in der erforderlichen Tiefe geprüft und begründet. Der Vorwurf einer Ermessensunterschreitung erweist sich als unbegründet. Ihr Urteil stützte die Vorinstanz unter anderem auf Erkenntnisse, welche sie anlässlich des am 26. Oktober 2021 durchgeführten Abteilungsaugenscheins gewonnen hat. Der Augenschein wurde mittels Protokoll und Fotografien ausreichend dokumentiert. Damit, und zusammen mit den übrigen Akten, erweist sich der Sachverhalt als rechtsgenügend erstellt, weshalb sowohl das beantragte Gutachten als auch der beantragte verwaltungsgerichtliche Augenschein nicht erforderlich sind. Insbesondere, zumal es sich beim Wohnhaus des Architekten H unbestrittenermassen um ein hochwertiges Schutzobjekt handelt.

E. 7

Sodann ist der Schluss der Vorinstanz, das Bauprojekt nehme auf die inventarisierte Baute und den inventarisierten Garten die erforderliche besondere Rücksicht, nicht zu beanstanden. Sie hat sich, wie soeben ausgeführt, ausführlich mit den örtlichen Begebenheiten auseinandergesetzt, die Einwirkung des Bauprojekts auf das inventarisierte Grundstück der Beschwerdeführenden von verschiedenen Standorten aus geprüft und die Einordnung gemäss § 238 Abs. 2 PBG zu Recht als gut und damit rechtmässig erachtet.

E. 7.1

Die Wahrnehmung des Streitobjekts vom Inventarobjekt aus hat die Vorinstanz zu Recht unter Hinweis auf die ständige Rechtsprechung als nicht massgeblich bezeichnet (vgl. E. 4.1). Daraus, dass dieser Rechtsprechung andere Sachverhaltskonstellationen zugrunde liegen, vermögen die Beschwerdeführenden nichts Gegenteiliges abzuleiten. So bringen sie zwar zu Recht vor, beim vorliegenden Inventarobjekt seien enge Bezüge der Innen- und Aussenräume kennzeichnend, doch wirkt sich dieses Merkmal auf die Reichweite der geforderten besonderen Rücksichtnahme entgegen ihrer Ansicht gerade beschränkend aus. Dies gilt insbesondere verstärkt durch das festungsähnliche bzw. burgenhafte Erscheinungsbild des Inventarobjekts, welches dessen Anspruch auf Privatheit zum Ausdruck bringt, sowie auch durch dessen Abgrenzung zur baulichen Umgebung mittels grosszügiger Bepflanzung. Der Vorwurf, die Vorinstanz hätte zur Ermittlung der erforderlichen Rücksichtnahme nicht auf das Wesen des Inventarobjekts abgestellt, ist daher unbegründet. Sie hat sodann bei ihrer Beurteilung weder die Umgebung ausser Acht gelassen noch den Anwendungsbereich von § 238 Abs. 2 PBG reduziert. Zumal nicht die Schutzwürdigkeit des Inventarobjekts Verfahrensgegenstand ist, war die Vorinstanz ferner nicht verpflichtet, ausführlicher, als sie es getan hat, auf dessen Qualitäten einzugehen. Indem sie nicht weiter auf die zahlreichen von den Beschwerdeführenden eingereichten Unterlagen eingegangen ist, hat sie daher weder den Sachverhalt unvollständig oder

fehlerhaft festgestellt, noch das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt.

E. 7.2

Ein "in Bezug treten" zum Inventarobjekt ist aufgrund dessen in sich geschlossenen Charakters vorliegend gerade nicht erwünscht, damit dessen Eigenständigkeit bewahrt werden kann. Inwiefern der Anbau, die Aufstockung und die Fassadengestaltung das Schutzobjekt beeinträchtigen sollen, ist nicht ersichtlich, setzen sich doch die beiden Bauten aufgrund der dichten Bepflanzung im Grenzbereich klar voneinander ab und treten in diesem Sinn nicht direkt zueinander in Bezug. Dass das Volumen der Baute durch die Aufstockung und den Anbau deutlich erhöht wird, steht der besonderen Rücksichtnahme vorliegend nicht entgegen. So führte die Vorinstanz zutreffend und unbestritten aus, dass die strengen Voraussetzungen, um einen Verzicht auf die Realisierung der zulässigen Ausnützung zu fordern, vorliegend klarerweise nicht erfüllt sind (vgl. RB 1990 Nr. 78). Sodann ist der Anbau mit einem Rücksprung zur bestehenden Fassade und damit von der gemeinsamen Grundstücksgrenze etwas weiter entfernt geplant. Hinsichtlich des Attikageschosses hatte bereits die Baubehörde eine unzureichende Rücksichtnahme festgestellt und gegenüber dem Inventarobjekt dessen Rückversetzung verfügt. Die Vorinstanz kam als Fachgericht – dessen Kompetenz die Beschwerdeführenden mit ihren Ausführungen nicht infrage zu stellen vermögen – zum Schluss, dass mit dieser verfügten Änderung – nach Ergänzung deren Ausmasses – die erforderliche besondere Rücksichtnahme bejaht werden könne. Dies erscheint nachvollziehbar und im Rahmen des vorinstanzlichen Ermessens liegend. Die Beschwerdeführenden bringen dagegen auch nichts Entscheidendes vor: Weder dem Anbau noch der Aufstockung fehlt es an der besonderen Rücksichtnahme auf die Gartenlandschaft, mit welcher das Inventarobjekt verschmilzt, oder dessen Geborgenheit darin. Es wird dadurch weder die durch die hohe Bepflanzung gesicherte Privatheit infrage gestellt noch der Festungs- bzw. Burgencharakter degradiert. Ferner wird zwar der strittige Anbau – wie das Inventarobjekt – ebenfalls im hinteren Grundstücksteil erstellt, doch führt dies gerade nicht zu einem Mangel an besonderer Rücksichtnahme. Wie die Vorinstanz überzeugend festhielt, ist bei deren Beurteilung hauptsächlich die Perspektive vom G-Weg aus massgebend. Dass das zusätzliche Bauvolumen auch anderweitig hätte angeordnet werden können, ist schliesslich unerheblich und vermag die Beurteilung nicht infrage zu stellen. Insgesamt wird dem Inventarobjekt genügend Raum belassen und mit der Rückversetzung von Anbau und Attika deren gute Einordnung bzw. die besondere Rücksichtnahme gewährleistet.

E. 7.3

Wie § 238 Abs. 1 PBG enthält auch Absatz 2 derselben Bestimmung zwar nicht ein blosses Verunstaltungsverbot (vgl. BGE 114 Ia 343 E. 4b). Vielmehr verlangt § 238 Abs. 2 PBG positiv eine kubische und architektonische Gestaltung, die sicherstellt, dass einerseits für die Baute selbst und andererseits für die bauliche und landschaftliche Umgebung eine gute Gesamtwirkung erreicht wird (VGr, 17. Dezember 2003, VB.2003.00301, E. 2). Mit einer "guten" Einordnung gilt die besondere Rücksichtnahme als erfüllt (vgl. BGr, 31. August 2020, 1C_466/2019, E. 6.5). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden hat die Beschwerdegegnerin ihre diesbezüglichen Überlegungen dargelegt und ihre Auffassung, wonach sich das Bauvorhaben – mit den erwähnten Änderungen – gut in die Umgebung einordne, in nachvollziehbarer und ausreichender Weise begründet. Eine (gestalterische) Bezugnahme auf das Inventarobjekt soll auch unter diesem Aspekt aus Rücksichtnahme auf dessen Wesensmerkmale gerade nicht erfolgen. Ferner begründet § 238 PBG keine Pflicht,

die bei Nachbargebäuden verwendete Gestaltung oder Grösse zu übernehmen und lässt sich eine solche auch nicht aus der besonderen Rücksichtnahme auf das Inventarobjekt ableiten (VGr, 31. Januar 2022, VB.2020.00561, E. 5.3.3.2). Inwiefern aufgrund der geplanten grossflächigen Befensterung bzw. der Fassaden- und Balkongestaltung keine gute Einordnung erreicht würde, ist nicht ersichtlich. Ob die Merkmale der Bestandesbaute aufgegriffen werden oder ob wesentliche gestalterische Veränderungen geplant sind, ist schliesslich bei deren Beurteilung unerheblich. Insgesamt hat die Vorinstanz die positive behördliche Beurteilung, wonach sich die Erweiterung volumetrisch selbstverständlich in den Bestand einfüge, ebenfalls zu Recht nicht beanstandet und die gute Einordnung bzw. besondere Rücksichtnahme bejaht.

E. 8

Ein Verstoss gegen § 292 PBG wurde schliesslich, wie die Vorinstanz zu Recht ausführt, erst mit der Rekursreplik geltend gemacht. Die Rüge der unklaren Zuordnung der Firstrichtung erfolgte ebenfalls erst mit der Rekursreplik und weder im Zusammenhang mit der anrechenbaren Grundstücksfläche bzw. der Ausnutzungsberechnung noch mit § 292 PBG. Da die Begründung nach Ablauf der Rekursfrist grundsätzlich nicht mehr erweitert werden kann (§ 23 Abs. 1 VRG; Alain Griffel, Kommentar VRG, § 23 N. 23), erweist sich dieses Vorbringen als verspätet und musste das Baurekursgericht nicht darauf eingehen. Soweit die Beschwerdeführenden in der Beschwerdereplik eine fehlende bzw. falsche Profilierung (Aussteckung) monieren, ist diese Rüge sowohl verspätet als auch unsubstanziert.

E. 9

Insgesamt erwiesen sich die Vorbringen der Beschwerdeführenden als unberechtigt. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Weiter sind die Beschwerdeführenden zu einer Parteientschädigung an die private Beschwerdegegnerin 1 zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG); als angemessen erscheint eine Entschädigung von Fr. 3'000.-.

E. 10

Soweit es sich beim vorliegenden Urteil um einen Zwischenentscheid handelt, ist hinsichtlich der Rechtsmittelbelehrung darauf hinzuweisen, dass ein solcher nur selbständig angefochten werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG) vom 17. Juni 2005 erfüllt sind (vgl. dazu BGr, 20. Juni 2012, 1C_522/2011, E. 1.2).

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