

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00678 vom 16. November 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-11-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2022.00678](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00678)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00678 du 16 novembre 2023

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00678 del 16 novembre 2023

## Regeste

Baubewilligung | Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit vier Vollgeschossen und grösserer Gebäudehöhe gemäss kommunaler Sonderbauvorschrift in der Nachbarschaft von kommunalem Inventarobjekt. Das Baurekursgericht ist im angefochtenen Entscheid zum Schluss gelangt, der kommunale Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG sei mangels gegenteiliger kommunaler Regelung im Anwendungsbereich der Sonderbauvorschrift von Art. 20a BZO zu beachten. In der Folge erkannte es bei beiden geplanten Bauten erhebliche Grenzabstandsverletzungen. Sodann erachtete es die Würdigung der Einordnung durch die Planungs- und Baukommission Thalwil als trotz des ihr zukommenden Ermessensspielraums nicht mehr vertretbar. Eine besondere Rücksichtnahme gegenüber dem benachbarten Inventarobjekt im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG sei angesichts der festgestellten Verhältnisse nicht auszumachen. Die dagegen vorgebrachten Rügen des Bauherrn und der Gemeinde erwiesen sich als unberechtigt. Das Baurekursgericht hat seine Kognition nicht überschritten und der angefochtene Entscheid verletzt die Gemeindeautonomie nicht. Die Bauverweigerung ist zu bestätigen. Abweisung der vereinigten Verfahren.

## Erwägungen

### E. 4.1

Die streitbetroffenen Baugrundstücke liegen gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil (BZO) in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Die heute auf den Baugrundstücken bestehenden Mehrfamilienhäuser T-Strasse 03 (Vers.-Nr. 05 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02) und 04 (Vers.-Nr. 06 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01) sollen abgebrochen und zwei neue Mehrfamilienhäuser (T-Strasse 04 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 und T-Strasse 07 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01) mit insgesamt 31 Wohnungen sowie 41 Tiefgaragen- und 10 Aussenabstellplätzen erstellt werden. Die beiden rechteckigen, etwa 12 m × 24 m grossen Baukörper mit Flachdach sind – in Anwendung der Sonderbauvorschriften "Aufwertung und Verdichtung der Zonen W3 und WG30" – mit je vier Vollgeschossen und einem bewohnten Untergeschoss geplant. Das südlichere der beiden Gebäude (T-Strasse 04) soll zugunsten der Erstellung der 10 Aussenabstellplätze von der nordöstlich des Grundstücks Kat.-Nr. 02 verlaufenden T-Strasse abgerückt werden. Das Grundstück Kat.-Nr. 01 grenzt gegen Norden an die S-Gasse. Die beiden Baugrundstücke bilden ein grosses "L", in dessen "Freiraum" das im Inventar der Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführte Ensemble U (T-Strasse 08/09, Vers.-Nr. 010 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 011) liegt. Auf der gegenüberliegenden Seite der T-Strasse befindet sich sodann ein im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung verzeichnetes X-Haus

(T-Strasse 012, Vers.-Nr. 013 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 014).

#### **E. 4.2**

Das Baurekursgericht ist im angefochtenen Entscheid zum Schluss gelangt, der kommunale Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 PBG sei mangels gegenteiliger kommunaler Regelung im Anwendungsbereich der Sonderbauvorschrift von Art. 20a BZO zu beachten. In der Folge erkannte es bei beiden geplanten Bauten erhebliche Grenzabstandsverletzungen. Sodann erachtete das Baurekursgericht die Würdigung der Einordnung durch die Planungs- und Baukommission Thalwil als trotz des ihr zukommenden Ermessensspielraums nicht mehr vertretbar. Eine besondere Rücksichtnahme gegenüber dem inventarisierten Ensemble U im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG sei angesichts der festgestellten Verhältnisse nicht auszumachen.

#### **E. 4.3**

Im Wesentlichen strittig sind im vorliegenden Beschwerdeverfahren einerseits die vorinstanzliche Auslegung und Anwendung von Art. 20a BZO und andererseits von § 238 Abs. 2 PBG. Sowohl der Bauherr als auch die Planungs- und Baukommission Thalwil werfen dem Baurekursgericht vor, zu Unrecht in den jeweiligen von der Gemeindeautonomie geschützten Ermessens- bzw. Entscheidungsspielraum eingegriffen zu haben.

#### **E. 5.1**

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

#### **E. 5.2**

Beim streitbetroffenen Art. 20a BZO handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, dessen Auslegung und Anwendung in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt. 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 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. 4.3.2 f.).

#### **E. 5.3**

Auch bei der Anwendung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde aufgrund der offenen Formulierung über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf das Baurekursgericht 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. 6.1**

Die BZO Thalwil lässt unter dem Titel Sonderbauvorschriften für die Aufwertung und Verdichtung der Zonen W3 und WG3 (Art. 20a BZO) anstelle des zonenkonformen Dachgeschosses ein (viertes) Vollgeschoss zu, wenn dabei eine gute Einordnung und Gestaltung nachgewiesen wird (Art. 3 Abs. 1 lit. b i. V. m. Art. 20a Abs. 3 BZO). Die zulässige Gebäudehöhe erhöht sich dann gegenüber 10,5 m gemäss Regelbauweise auf 13,50 m (Art. 3 Abs. 1 und Art. 20a Abs. 4 BZO). Im vorliegenden Bauprojekt wird von der Möglichkeit eines vierten Vollgeschosses und der damit zulässigen grösseren Gebäudehöhe gemäss Art. 20a BZO Gebrauch gemacht. Nach § 260 Abs. 2 Satz 2 PBG – in der hier einschlägigen, vor Inkrafttreten der Änderung vom 14. September 2015 gültigen Fassung – sind die (Grenz- und Gebäude-)Abstände der Bau- und Zonenordnung für Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern. Strittig ist, ob der Mehrhöhenzuschlag von § 260 Abs. 2 Satz 2 PBG auf das vorliegende Bauprojekt Anwendung findet. Die Vorinstanz bejahte dies (mit Verweis auf Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a. a. O., S. 1082), da im Rahmen von Sonderbauvorschriften die Wirksamkeit des Mehrhöhenzuschlags ausgeschlossen werden müsse, was die Gemeinde nicht getan hätte.

### **E. 6.2**

Sonderbauvorschriften ermöglichen und erleichtern die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen; hierbei kann von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 79 f. PBG). § 260 Abs. 2 Satz 2 PBG nimmt darauf Bezug und statuiert, dass die Abstände für jene Gebäudeteile, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern sind. In den Sonderbauvorschriften gemäss Art. 20a BZO, welche in Abs. 3 und 4 die gegenüber der Regelbauweise zulässige Überschreitung der Gebäudehöhen vorsieht, aktiviert den in § 260 Abs. 2 Satz 2 PBG vorgesehenen Mehrhöhenzuschlag. Allein aus dem Bestehen einer Sonderbauvorschrift, mit welcher grössere Gebäudehöhen zugelassen werden, kann daher nicht (zugleich) auf den Ausschluss des Mehrhöhenzuschlags geschlossen werden, gelangt doch dieser gerade nur dann zur Anwendung, wenn überhaupt eine entsprechende Sonderbauvorschrift besteht. Sofern die Gemeinde die Wirksamkeit des Mehrhöhenzuschlags ausschliessen will, muss sie dies in den Sonderbauvorschriften angehen und eine entsprechende Regelung verankern. Entgegen den Beschwerdeführenden lässt sich allein aus dem Zweck der Sonderbauvorschriften gemäss Art. 20a BZO eine solche Regelung nicht herauslesen: Mit den vorliegend streitgegenständlichen Sonderbauvorschriften wird eine Nachverdichtung angestrebt, welche aber auch eine hohe Siedlungsqualität aufweisen soll (vgl. Art. 20a Abs. 1 BZO), womit ausreichende Zwischenräume zwischen den Bauten – mit Blick auf nachbarliche Interessen wie auch allgemeine gesundheitspolizeiliche, wohnhygienische und ortsplanerische Postulate (vgl. dazu VGr, 20. Dezember 2016, VB.2016.00254, E. 2.6) – ins Blickfeld geraten. Dies zeigt auch, dass die Überschreitung der Gebäudehöhe mittels Sonderbauvorschriften nicht sogleich sinnenleert ist, wenn der Mehrhöhenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 Satz 2 PBG in

Anschlag zu bringen ist, wie dies die Beschwerdeführenden vortragen. Im Weiteren vermögen die Beschwerdeführenden mit ihrer Bezugnahme zum Attikageschoss, für welches kein Mehrhöhenzuschlag gälte, nicht durchzudringen: Die Vorinstanz weist zu Recht darauf hin, dass das Attikageschoss nicht als Vollgeschoss in Erscheinung tritt (anders als die Sonderbauvorschrift gemäss Art. 20a Abs. 3 BZO erlaubt), weshalb eine unterschiedliche Handhabung in Bezug auf den Mehrhöhenzuschlag nicht widersprüchlich wirkt. Aus dem Umstand, dass in der Bestimmung über die Grundmasse einzig der Mehrlängenzuschlag geregelt ist (vgl. Art. 3 Abs. 1 BZO), kann schliesslich – wie die Vorinstanz ebenso zutreffend ausführte – entgegen dem Bauherrn nicht gefolgert werden, dass die Anwendung des Mehrhöhenzuschlags ausgeschlossen werden sollte. Ein solcher Ausschluss muss in der BZO zum Ausdruck gebracht werden. Nachdem dies mit der Vorinstanz zu verneinen ist, erübrigt sich von vornherein, Auskunft bei den für die Einführung der Bestimmung von Art. 20a BZO zuständigen Personen einzuholen.

### **E. 6.3**

Die Vorinstanz ging – auch wenn sie in der Folge eine gute Einordnung und Gestaltung verneinte – von der gemäss Sonderbauvorschrift grundsätzlich zulässigen und auch geplanten Gebäudehöhe von 13,5 m statt 10,5 m aus. Davon ausgehend ist – entsprechend dem Ausgeführten – der Mehrhöhenzuschlag zur Anwendung zu bringen. Bei Gebäudeteilen, welche die für die Regelüberbauung zulässige Gebäudehöhe überschreiten, sind daher die Abstände der BZO um das Mass der Mehrhöhe zu vergrössern (§ 260 Abs. 2 Satz 2 PBG). Als Folge davon hat die Vorinstanz bei beiden geplanten Gebäuden Grenzabstandsverletzungen durch die vierten Obergeschosse festgestellt. Auf die diesbezüglich zutreffenden und unbestritten gebliebenen Erwägungen kann vollumfänglich verwiesen werden (§ 70 i. V. m. § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die überhohen Gebäude teile – vorliegend die vierten Obergeschosse – sind gegenüber den betreffenden Grenzen zurückzusetzen (vgl. § 260 Abs. 2 Satz 2 PBG). Gebäudeteile, welche das Mass für Regelüberbauungen einhalten, sind vom Mehrhöhenzuschlag nicht betroffen. Es hat also eine Staffelung stattzufinden, ausgehend vom kommunalen Grundabstand (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a. a. O., S. 1083). Das Argument, dass der mit der Sonderbauvorschrift angestrebten Verdichtung (vgl. Art. 20a Abs. 1 BZO) nicht (mehr) Rechnung getragen werden können sollte, ist vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar. Aus der nach dem Ausgeführten als rechtswidrig erkannten Praxis der Gemeinde vermögen die Beschwerdeführenden schliesslich nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Zusammenfassend erweist sich die Betrachtungsweise der Vorinstanz als zutreffend, wonach der Mehrlängenzuschlag gemäss § 260 Abs. 2 Satz 2 PBG mangels Ausschlusses im kommunalen Recht Anwendung findet. Die Vorinstanz hat die Auslegung der Gemeinde zu Recht als nicht mehr zulässig qualifiziert und überschritt damit weder ihre Kognition noch verletzte sie die Gemeindeautonomie. Im Ergebnis hat sie zu Recht bei beiden geplanten Gebäuden Grenzabstandsverletzungen festgestellt.

### **E. 7.1**

Befinden sich wie vorliegend in der Umgebung Objekte des Natur- und Heimatschutzes, ist nach § 238 Abs. 2 PBG darauf besondere Rücksicht zu nehmen. Demnach müssen sich Bauten nicht nur befriedigend, sondern gut einordnen und ist eine besondere Rücksichtnahme erforderlich. 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, 10. November 2022, VB.2022.00034, E. 4.1; 1. Dezember 2010, VB.2010.00431/00457, E. 5.2 = BEZ 2011 Nr. 4; 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 (zum Ganzen etwa VGr, 8. April 2021, VB.2020.00748, E. 4.2; 3. Dezember 2020, VB.2020.00388, E. 5.2; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a. a. O., S. 810 mit weiteren Hinweisen auf die Rechtsprechung).

## **E. 7.2**

Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, anlässlich des Augenscheins habe sich zunächst die Heterogenität der baulichen Umgebung gezeigt: Während im Nahbereich der Baugrundstücke mit den Liegenschaften an der V-Strasse 015–016, am W-Weg 017 und 018 sowie an der S-Gasse 019 und 020 Bauten mit eher kleineren Fussabdrücken und Kuben in Erscheinung träten (Protokoll, Fotos 1 und 2), seien mit den Liegenschaften auf den Baugrundstücken an der T-Strasse 021 und 022 sowie am W-Weg 023 und 024 auch Bauten mit deutlich grösseren Volumina vorhanden. Angesichts der erwähnten Heterogenität bilde die eher kleinmassstäbliche Körnung der inventarisierten Gebäude des Ensembles U an der T-Strasse 08 und 09 entgegen dem Bauentscheid grundsätzlich keine Ausnahme im Geviert. Sodann sei feststellbar gewesen, dass sich die nunmehr geplanten Bauten volumetrisch deutlich von den Gebäuden des Ensembles U abheben und im Geviert augenfällige Akzente setzen würden. Auch gegenüber den Bestandesbauten auf den Baugrundstücken, welche mitunter zwar ähnlich grosse Fussabdrücke aufwiesen, indes deutlich weniger hoch seien, würden sie sich markant abheben. Die fünfgeschossigen und 13,5 m hohen Gebäudekuben würden die inventarisierten Liegenschaften des Ensembles U eindrücklich überragen (Protokoll, Fotos 6–9, 13–16). Zumindest was das nordwestliche der geplanten Gebäude anbelange, könne nicht ernsthaft davon gesprochen werden, dieses würde den Schutzobjekten mehr Raum geben. Die Raumverhältnisse präsentierten sich angesichts des frappanten Höhensprungs zwischen dem nördlichen Neubau und dem Ensemble U sehr gedrückt. Eine Rücksichtnahme, geschweige denn eine besondere Rücksichtnahme gegenüber dem Ensemble U sei nicht auszumachen. Insbesondere das nordwestlichere der geplanten Gebäude T-Strasse 07 mit sich geradezu mauerartig auftürmenden Fassaden und dominanten Balkonbändern rücke unbefriedigend nahe an das Ensemble U heran. Nicht zuletzt sei dieses Gebäude gegenüber dem Grundstück des Ensembles U auf ein Näherbaurecht angewiesen. Zwar scheine es, als würde durch die Rückversetzung der Liegenschaft T-Strasse 04 die Südostfassade des südlichen Gebäudes des Ensembles U an der T-Strasse 08 überwiegend freigestellt. Doch seien im dortigen Freiraum zahlreiche Aussenparkplätze geplant, welche den Blick auf das Ensemble U von der T-Strasse her verklären würden und nicht zuletzt auch zu einem beträchtlichen Teil an betonierter Fläche führten. Gerade die Erscheinung des Ensembles U im Strassenbild sei

gemäss Inventareintrag und Feststellung am Augenschein von zentraler Bedeutung.

### **E. 7.3**

Hinsichtlich der Sachverhaltsfeststellungen ging die Vorinstanz zu Recht von einer heterogenen baulichen Umgebung aus, und zwar – entgegen dem Bauherrn – in Bezug auf das Bauvorhaben und nicht auf das benachbarte Schutzobjekt. Es befinden sich Bauten mit kleineren wie auch mit grösseren Volumina als die geplanten Gebäude im Nahbereich der Baugrundstücke. Diese Feststellung findet ihre Bestätigung im GIS-Browser sowie im Augenscheinprotokoll: Südöstlich der Liegenschaft T-Strasse 03 (neu: 04) sowie nordwestlich der Liegenschaft T-Strasse 04 (neu: 07) sind mit den Liegenschaften T-Strasse 021 bzw. 022 Bauten mit deutlich grösseren Volumina benachbart. Auch die südwestlich an die Baugrundstücke angrenzenden Liegenschaften W-Weg 023 und 024 weisen mit den Bestandesbauten vergleichbare Volumina auf. Nordwestlich der Liegenschaft T-Strasse 04 (neu: 07) befinden sich jedoch am W-Weg 017 und 018 sowie an der S-Gasse 019 und 020 auch (vergleichsweise ältere) Bauten, welche im Gegensatz zu den vorgenannten Flachdachbauten kleinere Kubaturen aufweisen. Von den letztgenannten sind zumindest die auf die S-Gasse ausgerichteten Bauten im Übrigen entgegen dem Bauherrn im Augenscheinprotokoll (Fotos 3 und 13) ersichtlich. Dass diese von der Vorinstanz als nicht relevant erachtet worden wären, lässt sich daher nicht daraus ableiten. Für die Beurteilung weniger relevant sind allerdings die nicht unmittelbar benachbarten, südwestlich der Liegenschaften W-Weg 023 und 024 befindlichen Liegenschaften an der V-Strasse 015–016, welche nicht zur unmittelbaren, jedoch immerhin zur weiteren baulichen Umgebung gehören. Im Gegensatz dazu erwähnenswert gewesen wären eher noch die (nord-)westlich der Liegenschaft T-Strasse 04 (neu: 07) liegenden Gebäude S-Gasse 025 und V-Strasse 026, welche eine mit den Bestandesbauten vergleichbare bzw. etwas kleinere Fussabdrücke aufweisen (vgl. GIS-Browser). Was die inventarisierten Gebäude des Ensembles U an der T-Strasse 08 und 09 betrifft, ist entgegen dem Bauherrn nicht zu beanstanden, wenn deren Körnung als (zusammen betrachtet) eher kleinmassstäblich bezeichnet wurde. Dies trifft im Verhältnis zu den das Ensemble U umgebenden Bauten zu und es gesteht auch der Bauherr (wenigstens) dem kleineren der beiden Gebäude eine Kleinmassstäblichkeit zu. Von einer Kleinmassstäblichkeit des Ensembles U geht im Übrigen auch die Gemeinde aus. Insgesamt erweist sich damit der Vorwurf der fehlerhaften Sachverhaltsfeststellung als unberechtigt.

### **E. 7.4**

In ihrer Entscheidbegründung berücksichtigte die Vorinstanz die für die Beurteilung relevanten baulichen Gegebenheiten und nannte die Gesichtspunkte, an denen sie die Einordnung gemäss § 238 Abs. 2 PBG mass. Sie setzte sich in E. 8.1.1 ihres Entscheids ausführlich mit der Einordnung des Bauvorhabens auseinander und hat die Auswirkungen des Bauprojekts auf die inventarisierte Baute in der erforderlichen Tiefe geprüft und begründet. Sie stützte sich dabei auf ihre Augenscheinerkenntnisse sowie die Akten. Zumal nicht die Schutzwürdigkeit des Inventarobjekts Verfahrensgegenstand ist, war die Vorinstanz ferner nicht verpflichtet, ausführlicher, als sie es getan hat, auf dessen Qualitäten einzugehen. Der Vorwurf der fehlenden Auseinandersetzung mit dem Ensemble U erweist sich daher als unbegründet.

### **E. 7.5**

Weiter ist der Schluss der Vorinstanz, das Bauprojekt nehme auf die inventarisierte Baute keine besondere Rücksicht, nicht zu beanstanden. Sie hat sich, wie ausgeführt, ausführlich mit den örtlichen Begebenheiten auseinandergesetzt, die Einwirkung des Bauprojekts auf das inventarisierte Ensemble U von verschiedenen Standorten aus geprüft. Die Vorinstanz kam als Fachgericht zum Schluss, die Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG seien nicht erfüllt. Ihre diesbezüglichen Ausführungen, auf die vollumfänglich verwiesen werden kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG), sind nachvollziehbar und im Rahmen der vorinstanzlichen Überprüfungsbefugnis liegend. Die beanstandete fehlende Rücksichtnahme gegenüber dem benachbarten Inventarobjekt findet ohne Weiteres in den Plänen und Fotografien ihre Bestätigung. Die Beschwerdeführenden bringen dagegen nichts Entscheidendes vor. Es trifft zwar zu, dass das Ensemble U von grossvolumigen Bauten umgeben ist, welche den Blick darauf von Y bzw. Z auf der T-Strasse herkommend erheblich einschränken, wie die Gemeinde vorbringt. Dies ist jedoch unerheblich: Massgeblich ist einzig, dass die Wahrnehmung des Schutzobjekts von Drittstandorten aus durch die neu zu erstellenden Bauten nicht beeinträchtigt werden darf (vgl. oben E. 8.1). Ferner ist zwar der Einwand der Gemeinde berechtigt, dass sie das Ensemble U in Bezug auf dessen bauliche Umgebung entlang der T-Strasse hinsichtlich der Körnung als Ausnahme bezeichnet habe und sie von der Vorinstanz insofern missverstanden wurde. Doch bleibt dies aus demselben Grund ohne Relevanz. Von der T-Strasse aus betrachtet werden die mit zusätzlichem Vollgeschoss geplanten Gebäudekuben die inventarisierten Liegenschaften des Ensembles U eindrücklich überragen, wie das Baurekursgericht mit Hinweis auf das Augenscheinprotokoll zutreffend erwog (Protokoll, Fotos 9, 11–14). Dieser Eindruck wird durch die leichte Hanglage verstärkt. Im Ergebnis präsentiert sich insbesondere zwischen dem nördlichen Neubau T-Strasse 07 und dem Ensemble U ein frappanter Höhensprung, wodurch letzteres erdrückt zu werden scheint. Sodann hat das Baurekursgericht zutreffend auch die Nähe der geplanten Baute zum Ensemble U hervorgehoben, welche den Effekt verstärkt. Das geplante Gebäude T-Strasse 07 wird näher als die Bestandesbaute zum Inventarobjekt zu liegen kommen und ist diesem gegenüber auch auf ein Näherbaurecht angewiesen. Dass für den Zwischenbau des Ensembles U ebenfalls ein Näherbaurecht erforderlich gewesen sei bzw. ein gegenseitiges Näherbaurecht vereinbart worden sei, vermag daran nichts zu ändern. Folglich ist dem Baurekursgericht nicht vorzuwerfen, dass es diesbezügliche Abklärungen unterlassen hat. Ferner wird der Blick auf das Ensemble U auch von der S-Gasse aus betrachtet durch die Grösse des geplanten Baus beeinträchtigt (Protokoll, Fotos 7+8). In Bezug auf den geplanten Neubau T-Strasse 04 trifft zwar zu, dass durch die von der Strasse zurückversetzten Positionierung die Südfassade des Inventarobjekts T-Strasse 08 freigestellt wird. Darin wird zu Recht eine Rücksichtnahme auf das Inventarobjekt erblickt. Indes wies die Vorinstanz in diesem Zusammenhang zutreffend darauf hin, dass der Freiraum gegen die T-Strasse teilweise als Parkierungsfläche vorgesehen ist, was den Gewinn für das Inventarobjekt relativiert. Hinzu kommt, dass nahe der Grundstücksgrenze zum Ensemble U die Sammelstelle sowie die Briefkästen erstellt werden sollen. All dies wird allerdings wiederum von den entlang der T-Strasse geplanten Bäumen etwas verdeckt. Insofern ist die Umgebungsgestaltung bereits aus den Bauplänen ersichtlich und durfte vom Baurekursgericht berücksichtigt werden. Was das (revidierte) Farb- und Materialkonzept betrifft, ist dieses nach dem Ausgeführten für die Beurteilung nicht mehr weiter relevant und erübrigen sich Ausführungen dazu. Ob das Gebäude T-Strasse 04 allein gegenüber dem Ensemble U besonders Rücksicht im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG nimmt, kann offengelassen werden, zumal die besondere

Rücksichtnahme bereits durch das Gebäude T-Strasse 07 nicht gewährleistet ist. Beide Neubauten weisen sodann dominante Balkonbänder auf, welche dem Ensemble U die gemäss Inventareintrag prägende Wirkung im Strassenbild streitig machen. Dass dem gemäss Inventareintrag wertvollen Ensemble mit zwei zeittypischen Gebäuden eine zu grosse Bedeutung zugemessen worden wäre, ist schliesslich nicht nachvollziehbar. Immerhin wird es darin als erhaltenswert beurteilt und hat bezüglich Situations- und Eigenwert 5 bzw. 4 Punkte erhalten. Insgesamt hat das Baurekursgericht eine besondere Rücksichtnahme gegenüber dem Ensemble U zu Recht nicht ausmachen können. Dass sich die kantonale Denkmalschutzbehörde positiv zum Bauvorhaben geäussert und der Zürcher Heimatschutz keine Einwände erhoben habe, vermag daran nichts zu ändern.

#### **E. 7.6**

Zusammengefasst hat sich die Vorinstanz in ihrem Entscheid mit der Begründung der Gemeinde auseinandergesetzt und ihren gegenteiligen Schluss nachvollziehbar begründet. Insgesamt hat die Gemeinde dem Projekt die erforderliche besondere Rücksichtnahme in Überschreitung ihres Ermessensspielraums attestiert; ihr Entscheid ist nach dem Ausgeführten sachlich nicht vertretbar. Demnach hat das Baurekursgericht seine Kognition nicht überschritten und verletzt der angefochtene Entscheid die Gemeindeautonomie nicht.

#### **E. 8**

Insgesamt erwiesen sich die Vorbringen der Beschwerdeführenden als unberechtigt. Die Bauverweigerung ist zu bestätigen. Dies führt zur Abweisung der Beschwerden. Damit erübrigt sich die Prüfung weiterer Rügen.

#### **E. 9**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden 1 und 2 aufzuerlegen (§§ 70 und 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Sie sind vielmehr zu verpflichten, der Beschwerdegegnerschaft eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 VRG).

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