

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00498 vom 17. April 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-04-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00498

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00498 du 17 avril 2024

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00498 del 17 aprile 2024

Regeste

Baubewilligung und Schutzvertrag | Zulässigkeit Schutzvertrag und Baubewilligung. Der Beschluss über die Genehmigung des Schutzvertrags durch den Gemeinderat wurde entgegen den Beschwerdeführenden nicht gleichzeitig, sondern separat und zeitlich vor der Erteilung der Baubewilligung durch die Baubehörde erlassen. Es ist daher nicht ersichtlich, inwiefern es unzulässig sein sollte, den Schutzvertrag von der rechtskräftigen Bewilligung eines Bauvorhabens auf der Basis des im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bekannten Vorprojekts abhängig zu machen (E. 5.3). Der im Schutzvertrag festgelegte Schutzzumfang und insbesondere auch die Festlegung der Baubereiche erweisen sich als zulässig (E. 6). Das Bauprojekt erfüllt die gestalterischen Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG und die Überbauungsziffer ist eingehalten (E. 7 und 8). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

I,

E. 2

Vorab machen die Beschwerdeführenden geltend, K sei zusammen mit I sowohl Vertragspartner des Schutzvertrags als auch Baugesuchsteller, weshalb er im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht als Mitbeteiligter sondern als Beschwerdegegner aufzuführen sei. Dies ist mit Blick auf die Akten zutreffend. Das Rubrum ist entsprechend zu berichtigen.

E. 3

Die Beschwerdeführenden monieren als zweiten formellen Punkt, die gestalterische Beurteilung erfordere aufgrund der grossen Bedeutung des Schutzobjekts, der damit erforderlichen guten Gestaltung des Neubaus zur Beurteilung der Einordnung in den Garten und die bauliche Nachbarschaft eine 3D-Visualisierung. Die Vorinstanz habe das geforderte Beweismittel in Verletzung des rechtlichen Gehörs abgelehnt.

E. 3.1

Zum Anspruch auf rechtliches Gehör gehört, dass angebotene Beweise abgenommen werden, wenn diese zur Abklärung des Sachverhalts tauglich erscheinen (vgl. in diesem Zusammenhang den in § 7 Abs. 1 VRG verankerten Untersuchungsgrundsatz und hierzu Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 10). Auf die Abnahme von Beweisen kann verzichtet werden, wenn das Gericht aufgrund der bereits vorliegenden Akten seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür annehmen darf, seine Beurteilung werde auch durch weitere Beweiserhebungen nicht mehr geändert (antizipierte Beweiswürdigung; vgl.

BGE 134 I 140 E. 5.3, 131 I 153 E. 3; 130 II 425 E. 2.1 mit Hinweisen; vgl. auch Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 19, sowie Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 60 N. 11).

E. 3.2

In den Baugesuchsunterlagen befinden sich ein Kurzbericht zum Projekt der Architekten sowie je ein Plan zur städtebaulichen Einbindung und zur Einbindung der Villa. Diese Unterlagen beinhalten bereits 3D-Darstellungen. Überdies ist im Augenscheinprotokoll der Vorinstanz ein 3D-Modell des Projekts samt seiner Umgebung fotografisch dokumentiert. Die Beschwerdeführenden machen nicht geltend, dass diese Visualisierungen fehlerhaft wären und es gibt darauf auch keine Hinweise. Überdies geben die übrigen Baugesuchsunterlagen sowie der Augenschein Aufschluss über die Dimensionierung, Lage und Gestaltung des Bauprojekts.

E. 3.3

Auf die Abnahme eines Beweismittels wird – wie ausgeführt – nach ständiger Praxis verzichtet, wenn der für den Entscheid massgebliche Sachverhalt aufgrund der Akten feststeht oder wenn die zu beweisenden Tatsachen nicht rechtserheblich sind. Eine antizipierte Beweiswürdigung ist im Interesse der Verfahrensbeschleunigung zulässig. Vorausgesetzt wird, dass das Gericht ohne Willkür davon ausgehen darf, seine Überzeugung werde durch weitere Beweiserhebungen nicht infrage gestellt (VGr, 24. Juni 2021, VB.2021.00002, E. 4.2). Dies ist vorliegend der Fall: Es ist nicht ersichtlich, dass die beantragte 3D-Visualisierung des Neubauprojekts samt Schutzobjekt und baulicher Nachbarschaft zur Klärung des Sachverhaltes noch etwas Wesentliches beitragen könnte. Der massgebliche Sachverhalt ergibt sich bereits aus den vorliegenden Akten. Es bestand weder im Rekursverfahren noch besteht im Beschwerdeverfahren ein Grund, diesbezüglich weitere Beweismittel einzuholen. Die antizipierte Beweiswürdigung der Vorinstanz ist nicht zu beanstanden. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführenden durch die Ablehnung des Beweismittels liegt nicht vor.

E. 4.1

Das streitbetroffene Baugrundstück Kat.-Nr. 02 mit einer Fläche von 1'997 m² liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rüschlikon vom 22. Juni 2000 (BZO) in der Wohnzone W2B. Es befindet sich im Gabelungsbereich der M-Strasse, welcher einerseits entlang der südlichen Parzellengrenze führt und andererseits im Osten und Norden das Grundstück umschliesst und auf der Höhe der westlichen Grundstücksgrenze als Sackgasse endet. Im Übrigen ist das Baugrundstück von überbauten Parzellen umgeben. Das von Westen nach Osten (gegen den Zürichsee) abfallende Grundstück ist mit einer denkmalgeschützten Villa überbaut, welche etwa mittig zur westlichen Grundstücksgrenze (d. h. im oberen Grundstücksbereich) situiert ist und einen Abstand von rund 20 m zur östlichen Parzellengrenze aufweist. Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich zudem eine seit 1978 formell geschützte Blutbuche.

E. 4.2

Das vorliegend strittige Bauprojekt sieht den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit einer Unterniveaugarage vor. Das Gebäude soll im Baubereich 1 gemäss Schutzvertrag und in einem minimalen Abstand von 8,9 m zum Schutzobjekt zu stehen kommen und weist ein anrechenbares Untergeschoss, ein Vollgeschoss sowie ein unter einem Mansardgiebeldach liegendes Dachgeschoss auf. Die mit insgesamt

E. 4.3

Dem vorliegenden Beschwerdeverfahren liegt folgende Vorgeschichte zugrunde: Die private Beschwerdegegnerin hatte am 7. April 2017 beim Gemeinderat ein Provokationsbegehren im Sinn von § 213 Abs. 1 PBG zur Überprüfung der Schutzwürdigkeit der im kommunalen Inventar der Denkmal- und Heimatschutzobjekte verzeichneten Villa gestellt. Nach Einholung eines Gutachtens hatte der Gemeinderat Rüslikon die Baute am 7. Februar 2018 unter Schutz gestellt und den Schutzzumfang des Gebäudeinneren und -äusseren sowie der Umgebung festgelegt. Mit Beschluss vom 13. Dezember 2018 hatte die Baukommission Rüslikon der privaten Beschwerdegegnerin die Baubewilligung für den Umbau der geschützten Villa sowie für den Neubau von einem Einfamilien- und zwei Zweifamilienhäusern mit gemeinsamer Unterniveaugarage erteilt. Den dagegen erhobenen Nachbarrekurs hatte das Baurekursgericht mit Entscheid vom 15. Oktober 2019 gutgeheissen und den Beschluss der Baukommission Rüslikon vom 13. Dezember 2018 aufgehoben. Das Verwaltungsgericht hatte diesen Entscheid mit Urteil vom 3. Dezember 2020 bestätigt und die vereinigten Beschwerden der Baukommission (VB.2019.00746) und der privaten Beschwerdegegnerin (VB.2019.00762) abgewiesen. Dieses Urteil ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Während des laufenden Beschwerdeverfahrens hatte der Gemeinderat am 8. April 2020 eine Verfügung bezüglich des mit Schutzverfügung vom 7. Februar 2018 festgelegten Schutzzumfangs erlassen. Nach Abschluss des erwähnten Beschwerdeverfahrens schlossen die private Beschwerdegegnerschaft und die Gemeinde Rüslikon am 30. März 2022 den im vorliegenden Rechtsmittelverfahren strittigen Schutzvertrag bezüglich der Villa und eines Teils deren südlicher Umgebung. In diesem Vertrag wurden zwei Baubereiche definiert und der zu diesem Zeitpunkt bereits bestehende Plan für einen Neubau in diesen Bereichen als integrierender Bestandteil des Vertrags erklärt. Gleichzeitig wurde der Vertrag unter der Bedingung abgeschlossen, dass den Grundeigentümern die Baubewilligung für ein Projekt auf der Basis des Bauprojekts gemäss Anhang rechtskräftig erteilt wird. Die Schutzverfügung vom 7. Februar 2018 sowie die Verfügung vom 8. April 2020 sollten demgemäss mit Inkrafttreten des Vertrags aufgehoben werden. Der Vertrag wurde am 7. Juli 2022 vom Gemeinderat genehmigt. Am 21. Juli 2022 erteilte die Baukommission die Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses im nördlichen Teil des Grundstücks unter der Bedingung, dass der Schutzvertrag definitiv werde. Beide Beschlüsse – sowohl der Genehmigungsbeschluss des Schutzvertrags als auch der Baubewilligungsbeschluss – sind im aktuellen Beschwerdeverfahren Streitgegenstand.

5. 5.1 Die Vorinstanz erwog zutreffend, die Beschwerdeführenden hätten erst in ihrer Rekursreplik und damit verspätet vorgebracht, es wäre nicht zulässig gewesen, eine neue Schutzanordnung zu erlassen bzw. den Schutzentscheid vom 7. Februar 2018 aufzuheben. Die Beschwerdeführenden hätten diese Rüge ohne Weiteres bereits im Rekurs vorbringen können und sie wurde auch nicht erst durch die Rekursantworten veranlasst. Folglich war sie verspätet und nicht mehr zulässig (vgl. VGr, 24. Juni 2021, VB.2021.00002, E. 1.3.4). Die entsprechende vorinstanzliche Feststellung erweist sich daher entgegen den Beschwerdeführenden nicht als aktenwidrig. Auf die diesbezüglichen Vorbringen bräuchte daher nicht weiter eingegangen zu werden. Dennoch ist Folgendes anzumerken: Der streitgegenständliche Schutzvertrag, in welchem auf ein Bauprojekt verwiesen wird (insofern projektbezogen), beinhaltet allein die Unterschutzstellungsanordnung und enthält keine Baubewilligung. Zudem wird darin der Schutzzumfang detailliert festgelegt. Entgegen den Beschwerdeführenden liegt damit kein projektbezogener Schutzentscheid vor, welcher

bei untergeordneten Bauvorhaben durch die Baubehörde allein beschlossen und wo der erforderliche Schutz mittels Anordnungen in der Baubewilligung gewährleistet werden kann (vgl. dazu VGr, 14. Mai 2020, VB.2019.00813). 5.2 Die Beschwerdeführenden werfen der Vorinstanz sodann vor, aktenwidrig und willkürlich zu behaupten, sie hätten im Rekurs nicht geltend gemacht, es sei unzulässig, die Schutzanordnung von der Zustimmung der Grundeigentümer abhängig zu machen. Entgegen ihren Ausführungen in der Beschwerde machten die Beschwerdeführenden dies in ihrer Rekursschrift betreffend Schutzvertrag vom 29. August 2022 (Verfahren R2.2022.00189) weder in der (gar nicht vorhandenen) Ziff. II.4 noch an anderer Stelle – insbesondere nicht in Ziff. I.4 – geltend. Damit ist der Vorinstanz nicht vorzuwerfen, diese Rüge nicht behandelt zu haben. Abgesehen davon ist der Schutzvertrag nicht von der Zustimmung der Grundeigentümer, sondern von der rechtskräftigen Bewilligung des Bauvorhabens abhängig und liegt jedenfalls die Mitwirkung der Grundeigentümer bei einem Schutzvertrag in der Natur der Sache. 5.3 Die Beschwerdeführenden brachten hingegen in ihrer Rekursschrift und damit rechtzeitig vor, es sei unzulässig, die Schutzanordnung von der rechtskräftigen Bewilligung eines Bauvorhabens abhängig zu machen. Das Baurekursgericht führte diesbezüglich zusammengefasst aus, unabhängig davon, ob der verwaltungsrechtliche Vertrag als suspensiv oder als resolutiv bedingt qualifiziert werde, führe dessen allfälliges Dahinfallen nicht dazu, dass das unbestrittenermassen schutzwürdige Objekt nicht mehr geschützt wäre. Vielmehr greife dann wieder die ursprüngliche Schutzverfügung. Zwar sei der Vertrag bedingt abgeschlossen worden, doch habe der Gemeinderat seine Aufgabe als Unterschutzstellungsbehörde vollumfänglich wahrgenommen, indem er den Schutzzumfang detailliert festgelegt und nicht etwa kompetenzwidrigerweise der Baubewilligungsbehörde überlassen habe. Daher sei auch nicht zu beanstanden, dass die Geltung des Schutzvertrags an die rechtskräftige Bewilligung des streitbetroffenen Projekts geknüpft worden sei. Diese zutreffenden Erwägungen des Baurekursgerichts sind nicht zu beanstanden, es kann vollumfänglich darauf verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die Beschwerdeführenden bringen dagegen nichts Substanziertes vor. So werden gemäss Ziffer 5.1 des verwaltungsrechtlichen Vertrags betreffend die Unterschutzstellung die Schutzverfügung vom 7. Februar 2018 und die Verfügung vom 8. April 2020 mit dem Inkrafttreten des Vertrags aufgehoben. Der Vertrag wurde allerdings nach dessen Ziffer 5.5 unter der Bedingung abgeschlossen, dass die Baubewilligung für ein Projekt auf der Basis des Bauprojekts gemäss Anhang 2 rechtskräftig erteilt wird. Sollte die Baubewilligung gemäss dieser Bedingung nicht bis spätestens 31. Dezember 2025 in Rechtskraft erwachsen, fällt der Schutzvertrag dahin. Diesfalls gelten die Schutzverfügung vom 7. Februar 2018 und die Verfügung vom 8. April 2020 weiterhin. Nachdem diese Verfügungen rechtskräftig geworden sind, bestände der Schutz der Villa auch bei Dahinfallen des Schutzvertrags weiterhin. Sodann ist, wie das Baurekursgericht zutreffend festgehalten hat, die Kompetenzordnung bzw. die Verfahrenskoordination korrekt befolgt worden. Der Beschluss über die Genehmigung des Schutzvertrags durch den Gemeinderat wurde entgegen den Beschwerdeführenden nicht gleichzeitig, sondern separat und zeitlich vor der Erteilung der Baubewilligung durch die Baubehörde erlassen. Es ist daher nicht ersichtlich, inwiefern es unzulässig sein sollte, den Schutzvertrag von der rechtskräftigen Bewilligung eines Bauvorhabens auf der Basis des im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bekannten Vorprojekts abhängig zu machen. Dass der Bestand der Baubewilligung umgekehrt auch von der Rechtskraft der Schutzanordnung abhängig ist, ist im Übrigen ebenfalls nicht zu beanstanden. Wie sich insbesondere aus dem Folgenden (E. 6) ergibt, durfte der

Schutzvertrag von den Parteien als genehmigungsfähig bzw. zulässig erachtet werden und ist daher nicht mangels Realisierungswahrscheinlichkeit der Bedingung eine verpönte Baubewilligung auf Vorrat erteilt worden. 6. Die Beschwerdeführenden monieren weiter den im Schutzvertrag festgelegten Schutzzumfang bzw. die Festlegung der Baubereiche als unzulässig. Das Baurekursgericht überprüfte den angefochtenen Schutzvertrag daher in inhaltlicher Hinsicht. 6.1 Der Schutz von Objekten des Natur- und Heimatschutzes, welche vor Zerstörung oder Beeinträchtigung bewahrt werden sollen, erfolgt durch Verordnung, Verfügung oder Vertrag (§ 205 lit. b–d PBG), sofern oder soweit planungsrechtliche Massnahmen und die Bauvorschriften einen fachgerechten Schutz sowie Pflege und Unterhalt nicht sicherstellen (§ 9 Abs. 1 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 [KNHV]). Dadurch kann deren dauernder Schutz erreicht werden, wobei der Umfang der Schutzmassnahmen jeweils örtlich und sachlich genau zu umschreiben ist (§ 207 Abs. 1 PBG, § 10 KNHV). 6.2 Für die Klärung der denkmalpflegerischen Fragen hatte die Gemeinde bereits vor Erlass der Schutzanordnung 2018 ein denkmalpflegerisches Fachgutachten eingeholt. Diesem ist unter dem Titel "Würdigung und Schutzempfehlung" auf S. 12 zu entnehmen, der Garten sei konzeptionell zu erhalten, wobei Auslichtungen und Neubepflanzungen möglich seien. Östlich vor dem Haus solle eine Wiesenfläche frei bleiben. Da die Gartenanlage 1917 gegen Norden erweitert worden sei, sei es denkbar, diesen nördlichen und nordöstlichen Grundstücksbereich im Rahmen der Bau- und Zonenordnung zu bebauen. Dabei müsse Rücksicht auf das Schutzobjekt genommen werden, um – speziell bei der Dachform – eine Konkurrenzierung zu vermeiden. Die genannte Erweiterung hatte eine Verschiebung der nördlichen Grundstücksgrenze um ungefähr 19 m gegen Norden zur Folge und betrifft den nördlichen sowie den nordöstlichen Grundstücksbereich. In Dispositiv-Ziff. 1 der Unterschutzstellungsverfügung von 2018 hatte der Gemeinderat betreffend Umgebung Folgendes festgehalten: "Konzeptionell sollte der Garten erhalten bleiben (Auslichtungen und Neubepflanzungen sind möglich). Der südöstliche Teilbereich des Grundstücks darf nicht mit zusätzlichen oberirdischen Gebäuden ergänzt werden. Im nördlichen und nordöstlichen Grundstücksbereich ist eine Bebauung im Rahmen der Bau- und Zonenordnung zulässig. Dabei muss aber Rücksicht auf das Schutzobjekt genommen werden, um – speziell bei der Dachform – eine Konkurrenzierung zu vermeiden". Wo genau die Grenze zwischen dem "nordöstlichen" (überbaubaren) und dem "südöstlichen" (nicht bebaubaren) Bereich des Gartens liegt, ergab sich aus dem Wortlaut des Unterschutzstellungsbeschlusses nicht. Diese Frage konnte jedoch offengelassen werden (VGr, 3. Dezember 2020, VB.2019.00746/00762, E. 4.5.2 und E. 4.9). 6.3 Im vorliegend strittigen Schutzvertrag wurde der Schutzzumfang hinsichtlich der Umgebung nun folgendermassen festgelegt: "Konzeptionell ist der Garten zu erhalten, soweit er in den Baubereichen gemäss "Situationsplan mit Baubereichen" (Anhang 1) nicht mit Neubauten überstellt wird (Auslichtungen und Neupflanzungen sind möglich). Der südöstliche Teilbereich des Grundstücks darf nicht mit zusätzlichen oberirdischen Gebäuden ergänzt werden. Im nördlichen und nordöstlichen Grundstücksbereich ist gemäss "Situationsplan mit Baubereichen" (Anhang 1) eine Bebauung im Rahmen der Bau- und Zonenordnung zulässig. Dabei muss aber Rücksicht auf das Schutzobjekt genommen werden." Für die zulässigen Neubauten wurden im "Situationsplan mit Baubereichen" (Anhang 1) zwei Baubereiche definiert: - "Baubereich 1: In diesem Baubereich sind das Erstellen und Umbauen von Bauten und Anlagen gemäss jeweils geltender Bau- und Zonenordnung zulässig." - "Baubereich 2: In diesem Bereich sind das Erstellen und Umbauen von

Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer maximalen Höhenkote von 464.50 m. ü.M. (oberste Abdichtungsschicht Bauteil) zulässig. Diese Gebäude und Gebäudeteile sind mit der Umgebungsgestaltung (Grün- und Wegflächen, Sitzplätzen und Terrassen, etc.) zu überdecken, so dass sie optisch nicht sichtbar sind. Einzig auf der Ostseite darf das Terrain in Anlehnung an einen natürlichen Terrainverlauf so modelliert werden, dass die unterirdischen Bauten (z. B. Garageneinfahrt) sichtbar sind, wobei eine möglichst zurückhaltende Erscheinung geboten ist." 6.4 Das Baurekursgericht hielt in seinem Entscheid vorab fest, indem die Baumöglichkeiten in den Baubereichen 1 und 2 geregelt würden und der übrige Garten konzeptionell unter Schutz gestellt werde, seien die Anforderungen von § 10 Abs. 1 KNHV erfüllt. Demnach haben die Schutzmassnahmen das Schutzobjekt abzugrenzen oder zu umschreiben sowie Art und Umfang des Schutzes festzulegen. Dem ist zuzustimmen: Wo im vorangegangenen Rechtsmittelverfahren noch beanstandet werden musste, dass sich der geschützte Bereich des Gartens der Schutzverfügung nicht genau entnehmen lassen, wurde dieser im nun strittigen Schutzvertrag mittels eines angehängten Plans klar festgelegt und die baulichen Möglichkeiten in Worten umschrieben. Dass mit dem Schutzvertrag der Garten, soweit er im Rahmen der BZO überbaut werden darf, vom Schutzzumfang ausgenommen wird, ist entgegen den Beschwerdeführenden nicht zu beanstanden und widerspricht dem im Gutachten empfohlenen Schutzzumfang nicht. Demgemäss ist der Garten konzeptionell (und nicht generell) zu erhalten. Etwas anderes lässt sich auch nicht aus E. 4.8 des vorangegangenen Verwaltungsgerichtsentscheid vom 15. Oktober 2020 (VB.2019.00746) ableiten. Sodann ergibt sich aus den bei den Akten liegenden Plänen, dass der gemäss Schutzvertrag vorgesehene Baubereich 1 weitgehend dem im Jahr 1917 gegen Norden erweiterten Bereich der Gartenanlage entspricht, in welchem auch im Gutachten eine Bebauung im Rahmen der Bau- und Zonenordnung als denkbar bezeichnet wurde. Daher hat das Baurekursgericht zu Recht festgehalten, dass die strittigen Passagen des Schutzvertrags inhaltlich mit den Schutzempfehlungen des Gutachters korrespondieren. Für den Baubereich 1 wurden im Schutzvertrag keine Vorgaben bezüglich Baubeschränkungen (Volumen, Abstände, etc.) gemacht, sondern dazu pauschal auf die BZO verwiesen. Einschränkungen des nach der BZO baulich Möglichen ergibt sich daher insbesondere aus § 238 Abs. 2 PBG. Dass eine im Rahmen der Bau- und Zonenordnung zulässig Bebauung im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG Rücksicht auf das Schutzobjekt zu nehmen hat, ergibt sich sodann bereits aus dem Schutzvertrag. Mit der planlichen Ausscheidung der Baubereiche und deren genaueren Definition im Schutzvertrag wurde die für das Schutzobjekt wichtige Umgebung hinreichend im Sinn von § 10 Abs. 2 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 (KNHV) in den Schutzvertrag einbezogen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb allfällige Vorgaben für eine Bebauung, wie sie sich die Beschwerdeführenden vorstellen (mindestens doppelter Grenzabstand; Bauvolumen deutlich unter demjenigen der Villa), im Schutzvertrag geregelt sein müssten, um die Einordnung im Umgebungsbereich der Villa zu gewährleisten. Der Umfang der Schutzmassnahmen wurde im Schutzvertrag örtlich und sachlich ausreichend präzise umschrieben, um gemäss § 207 Abs. 1 PBG eine Beeinträchtigung des Schutzobjekts zu verhindern. Weitere bzw. weitergehende Anforderungen sind dazu nicht erforderlich. Für den Gartenteil in Baubereich 1 empfahl auch das Gutachten keine über die besondere Rücksichtnahme hinausgehende Schutzanordnungen und für den Baubereich 2 wurde bereits eine zusätzliche Höhenbeschränkung angeordnet. In diesem Zusammenhang hat das Baurekursgericht zutreffend erwogen, dass die Festlegung des Baubereichs 2 dem

verwaltungsgerichtlichen Urteil vom 3. Dezember 2020 nicht widerspreche, zumal darin das damals geplante Wohngebäude als unzulässig erachtet wurde, weil es Teile der seeseitigen Fassade der Villa verdeckt hätte. Mit der nun definierten maximalen Höhenkote für den Baubereich 2 wird indes gerade dies verhindert. Insgesamt erweist sich damit der Schutzvertrag inhaltlich als zulässig und ist nicht zu beanstanden.

7. 7.1 Im Zusammenhang mit dem Bauprojekt ist als Erstes die Einhaltung der BZO strittig. Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, da gemäss Schutzvertrag nur im Baubereich 1 das Erstellen von Bauten im Rahmen der BZO zulässig sei, bilde nur dieser Bereich – und nicht das gesamte Grundstück – die für die Berechnung der Nutzungsziffer massgebliche Grundfläche. Die Ausnützung werde daher durch das Bauvorhaben überschritten.

7.2 Die Überbauungsziffer, welche die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt (§ 251 lit. a und § 254 Abs. 1 PBG in der bisherigen Fassung gemäss Anhang zum PBG, vgl. Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung des PBG vom 14. September 2015), wurde für die vorliegend massgebliche Wohnzone W2B auf 20 % festgelegt (Art. 18 Abs. 1 BZO). Sie gibt das Verhältnis der anrechenbaren Fläche zur massgeblichen Grundfläche wieder (§ 254 Abs. 1 PBG). Die massgebliche Grundfläche ist die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone (§ 259 Abs. 1 PBG). Als Berechnungsgrundlage dient grundsätzlich die im Grundbuch eingetragene Parzellenfläche (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 920). Diese beträgt vorliegend 1'997 m². Ausser Ansatz fallende Flächen werden in § 259 Abs. 2 PBG abschliessend aufgezählt (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 920). Solche sind vorliegend nicht betroffen. Damit stand die für die Ausnützungsberechnung massgebliche Grundstücksfläche nach durchgeführter Ortsplanung im Grundsatz fest (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 920). Hätte mit dem Schutzvertrag eine Beschränkung verfügt werden sollen, so hätte – wie das Baurekursgericht zutreffend ausführte – eine entsprechende Vereinbarung getroffen werden müssen. Dem Schutzvertrag ist indes nichts Dahingehendes zu entnehmen. Dass diese zutreffende vorinstanzliche Feststellung aktenwidrig sein sollte, ist nicht nachvollziehbar. Sodann lässt sich daraus, dass gemäss Schutzvertrag nur im Baubereich 1 das Erstellen von Bauten gemäss BZO zulässig ist, nichts Gegenteiliges ableiten. Baubereiche sind – vorbehältlich allfälliger anderslautender Regelung – nicht mit der massgeblichen Grundstücksfläche gleichzusetzen.

7.3 Zur Berechnung der Überbauungsziffer ist damit von einer Grundstücksfläche von 1'997 m² auszugehen, was unter Zugrundelegung der Überbauungsziffer von 20 % zu einer überbaubaren Grundstücksfläche von 399,4 m² führt. Nachdem sich vorliegend das gesamte Grundstück in der Bauzone befindet, ist einzig zu beachten, dass ein Teil der überbaubaren Fläche durch die bestehende Villa bereits konsumiert ist. Wenn die Baubehörde nach unbestrittener Berechnung die Fläche für das neue Wohnhaus und die bestehende Villa von 398,72 m² als innerhalb der zulässigen baulichen Nutzung betrachtete, hat dies das Baurekursgericht zu Recht nicht beanstandet. Dasselbe gilt gestützt auf dieselben Überlegungen auch betreffend Überbauungsziffer für Besondere Gebäude.

8. Es bleibt zu prüfen, ob das Bauprojekt die gestalterischen Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG erfüllt.

8.1 Gemäss § 238 Abs. 2 PBG ist bei der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Sie sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass nicht nur eine befriedigende, sondern eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. 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). 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). 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 VRG). Insofern kann das Verwaltungsgericht den Entscheid der Vorinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat.

8.2 Das Baurekursgericht erachtete die Würdigung der Baubehörde, welche die Gestaltungs- und Einordnungsanforderungen als erfüllt beurteilte, als vertretbar und schützte sie. Zur Begründung führte es zusammengefasst aus, es treffe zwar zu, dass der Fussabdruck des Neubauvorhabens mehr Fläche einnehme als derjenige der geschützten Villa. Das Neubauprojekt übernehme jedoch die bereits beim Schutzobjekt anzutreffende Dachform. Da die unmittelbar nördlich der Bauparzelle gelegenen Reiheneinfamilienhäuser ebenfalls über ein Mansarddach verfügten, diene das Neubauvorhaben als Bindeglied zwischen diesen und der Villa. Durch seine andersartige Materialisierung setze sich das strittige Projekt zugleich deutlich von der Altbaute ab und mache dieses als Einzelobjekt erlebbar. Indem die gegen das Schutzobjekt gerichtete Fassade durchgängig befenstert sei und nicht auf einer Flucht verlaufe, komme dem Vorhaben eine optische Leichtigkeit zu und es nehme sich gegenüber dem Altbau zurück. Weiter weise das Neubauvorhaben zum Schutzobjekt einen deutlich grösseren Abstand auf als das erste Projekt. Dadurch lasse es dem Altbau weiterhin genügend Freiraum. Dies auch, indem die siedlungshistorisch bedeutsame Ostfassade der Villa frei bleibe. Die Süd-West-Ausrichtung der Neubaute trage ebenfalls dazu bei. Insbesondere seien damit auch weiterhin Durchblicke möglich und der geschützte Gartenbereich und die Villa würden weiterhin als Einheit wahrgenommen. Obschon die Sicht auf die Villa von Norden durch das Neubauprojekt eingeschränkt sei, werde sie nicht abgeschottet. Da der Neubau tiefer ausfalle als der Altbau und eine ruhige, mit den Lamellen zudem optisch leichte Gestaltung aufweise, bedränge er die Villa auch von Norden aus betrachtet nicht, sondern lasse sie weiterhin als Einzelobjekt in Erscheinung treten.

8.3 Die Beschwerdeführenden machen geltend, die geplante Baute halte den ordentlichen Grenzabstand zur Villa nicht ein, woraus eine ungenügende Einordnung

folge, auch wenn der Abstand im Vergleich zum früheren Projekt erhöht worden sei. Vorab ist dazu festzuhalten, dass Entgegen den Beschwerdeführenden grundstücksintern kein Grenzabstand gilt und die Begrenzungslinien der Baubereiche keine Grundstücksgrenzen bilden. Der vorliegend geltende minimale Gebäudeabstand von 12 m (§ 271 PBG; Art. 18 Abs. 1 BZO) wird mit dem geplanten Abstand des Neubaus zur Villa von 8,9 m unterschritten. Grundstücksintern muss der Gebäudeabstand indes grundsätzlich nicht eingehalten werden, ohne dass dies einer förmlichen Regelung bedürfte (§ 270 Abs. 3 PBG; BEZ 1993 Nr. 5). Weshalb dies im Zusammenhang mit Schutzobjekten nicht gelten würde, wird nicht weiter dargelegt. Sodann erwog die Vorinstanz zutreffend, das Neubauvorhaben weise zum Schutzobjekt einen deutlich grösseren Abstand auf als das erste Projekt. Dort betrug dieser minimal 5,5 m (VGr, 15. Oktober 2020, VB.2019.00746, E. 5.3.2) und unterschritt damit gar den kantonalen Mindestgebäudeabstand von 7 m deutlich (vgl. § 271 i.V.m. § 270 Abs. 1 PBG). Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass mit dem nun geplanten Gebäudeabstand von knapp 9 m dem Altbau genügend Freiraum gelassen wird, damit dieser als Einzelobjekt erlebbar bleibt. Weiter monieren die Beschwerdeführenden, mit der Grösse nach BZO zulässiger Neubauvorhaben, dominierte die geplante Baute das Schutzobjekt und ordne sich diesem nicht unter. Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, ist zwar der Fussabdruck des Neubauvorhabens grösser als derjenige der geschützten Villa, doch fällt der Neubau – aus allen Perspektiven betrachtet – tiefer aus als der Altbau. Dass die Villa optisch erdrückt würde, lässt sich nicht nachvollziehen. 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). Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, das Bauvorhaben verunmögliche Durchblicke der M-Strasse aus auf das Schutzobjekt, trifft dies zwar von Norden betrachtet – wo die M-Strasse als Sackgasse endet – weitgehend zu. Wesentlich ist indes, dass die siedlungshistorisch bedeutsame Ostfassade der Villa frei bleibt, was die Vorinstanz zutreffend bejahte. Die Süd-West-Ausrichtung der Neubaute trägt nach den zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen ebenfalls dazu bei, dass Durchblicke (die Perspektive von Norden ausgenommen) möglich bleiben und der geschützte Gartenbereich und die Villa – spätestens mit der Projektänderung (Senkung der Tiefgarageneinfahrt) – weiterhin als Einheit wahrgenommen werden können. Die zutreffenden Erwägungen des Baurekursgerichts hinsichtlich der (Detail-)Gestaltung sind nicht zu beanstanden, es kann vollumfänglich darauf verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die Beschwerdeführenden vermögen dagegen nichts Entscheidendes vorzubringen. Die gewählte Architektursprache der Neubaute lässt das Schutzobjekt als solches erkennbar bleiben und die unterschiedlichen Baujahre erlebbar machen. Eine Konkurrenzierung der gewählten Dachform (Mansarddach) zum imposanten Walmdach der Villa ist nicht ersichtlich. Insgesamt wird dem Schutzobjekt genügend Raum belassen und mit der gewählten (Detail-)Gestaltung die gute Einordnung bzw. die besondere Rücksichtnahme gewährleistet. Der Schluss der Vorinstanz, das Bauprojekt nehme auf die geschützte Villa und den geschützten Garten die erforderliche besondere Rücksicht, ist nicht zu beanstanden. Die Vorinstanz hat sich schliesslich ausführlich mit den massgeblichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt und die Gesamtwirkung zu Recht als gut im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG beurteilt. Ferner hat sie den kommunalen Entscheid diesbezüglich in der erforderlichen Tiefe geprüft und begründet. Der sinngemässe Vorwurf einer Ermessensunterschreitung erweist sich ebenfalls als unbegründet.

E. 9

Zusammengefasst erwiesen sich die Rügen der Beschwerdeführenden als unberechtigt und der Rekursentscheid als rechtmässig. Damit ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden 1–5 je zu 1/7 aufzuerlegen, unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag (§§ 70 und 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 14 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 und 3 VRG). Sie sind vielmehr zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag zu verpflichten, der privaten 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.