

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00556 vom 3. Oktober 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-10-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00556

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00556 du 3 octobre 2024

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00556 del 3 ottobre 2024

Regeste

Baubewilligung | `Käseglocke`; Auslegung von Kernzonenvorschriften. Verspätete Rügen (E. 2). Enthält eine Bau- und Zonenordnung keine Geschosshöhenvorschriften, sind in Bezug auf die vertikale Ausdehnung ausschliesslich die Gebäude- und die Firsthöhe massgebend (sogenannte Käseglockenpraxis). Da es aufgrund der fehlenden Geschosshöhenbestimmung irrelevant ist, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Dach- oder Vollgeschoss handelt, ist gemäss langjähriger und ständiger Praxis auch nicht auf die Schnittlinie von Fassade und Dachfläche abzustellen (E. 4.2). Für die Gemeinde Wetzikon kommen zwei verschiedene "Käseglocken"-Profile zur Anwendung. Insofern die Baubehörde davon ausgeht, dass die Gebäudehöhe eingehalten ist, wenn sich die Masse der geplanten Baute innerhalb eines der beiden Profile befinden, ist dies nicht zu beanstanden (E. 4.3). Bei den streitbetroffenen Art. 19 und 25 BZO handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, dessen Auslegung und Anwendung in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt (E. 5.4). Die Auslegung der Gemeinde, dass die Ausnahmebestimmung von Art. 19 Abs. 2 BZO auch in Bezug auf die Dachgestaltung gilt, erweist sich als vertretbar und in ihrem Ermessen liegend (E. 5.6.1). Ein Abweichen von der Satteldachform erscheint aufgrund des baulichen Kontextes als angemessen, auch wenn in der Kernzone bislang lediglich Satteldächer zu finden sind (E. 5.6.4). 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 übrigen Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

E. 2.1

Die private Beschwerdegegnerin bringt zunächst vor, die Rügen der Beschwerdeführenden betreffend die Höhe von Haus A sowie betreffend die Balkone seien im vorinstanzlichen Verfahren nicht vorgebracht worden, weshalb sie vorliegend nicht mehr gehört werden könnten.

E. 2.2

Im vorinstanzlichen Verfahren hatten die Beschwerdeführenden die Rügen betreffend die Höhe von Haus A in ihrer Rekurschrift tatsächlich nicht vorgebracht. Antrag und Begründung der Rekurschrift können nach Ablauf der Rekursfrist grundsätzlich nicht mehr erweitert werden (§ 23 Abs. 1 VRG). Im Rahmen eines weiteren Schriftenwechsels darf die Rekurschrift nur hinsichtlich des von der Rekursgegnerschaft oder von den Mitbeteiligten

neu Vorgebrachten erweitert werden, ferner in Bezug auf Akten oder Aktenstücke, die innert der Rekursfrist aus objektiven Gründen nicht eingesehen werden konnten (Alain Griffel in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 23 N. 4 und 23, auch zum Folgenden). Erweist sich eine Rüge im Rekursverfahren als verspätet, so kann diese auch im Beschwerdeverfahren nicht mehr vorgebracht werden, andernfalls das Rügeprinzip vor Baurekursgericht faktisch ausgehöhlt würde (vgl. etwa VGr, 19. Januar 2023, VB.2022.00220/VB.2022.00224, E. 4.3.2 Abs. 3 am Ende; 25. Januar 2017, VB.2016.00551, E. 4.3). Die Rüge betreffend die Höhe von Haus A ist daher vorliegend nicht zu hören. Bezüglich des Arguments, dass die Balkone zonenfremd seien, beziehen sich die Beschwerdeführenden auf die Begründung der Vorinstanz zur Einordnung, weshalb darauf nachfolgend einzugehen ist.

E. 3

Die Bauparzelle Kat.-Nr. 02 liegt teilweise in der Wohnzone W1.6 und teilweise in der Kernzone KB gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wetzikon vom 15. und 18. Dezember 2014 (BZO). Das streitgegenständliche Bauvorhaben sieht den Teilabbruch des Anbaus auf der Nordseite des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses Vers.-Nr. 01 (O-Strasse 03 und 04; Schutzobjekt) und den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Unterniveaugarage vor, wobei das Haus A nördlich und das Haus B nordwestlich vom bestehenden Gebäude errichtet werden soll. Ein Vorgängerprojekt wurde aus lärmschutzrechtlichen Gründen aufgehoben.

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden rügen, das Haus B würde die Gebäudehöhe überschreiten. Die fehlenden Geschosshöhenvorschriften hätten nichts mit der Gebäudehöhe zu tun. Diese bestimme sich einzig nach dem in der BZO festgesetzten Mass und die Messweise der Gebäudehöhe sei in § 280 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2] nachfolgend: PBG 2015) abschliessend geregelt: Sie werde an der Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche gemessen. Es sei eine Gebäudehöhe von 8,10 m einzuhalten.

E. 4.2

Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die erlaubte Vollgeschosszahl und, sofern die Bau- und Zonenordnung es nicht ausschliesst, durch die Verkehrsbaulinien bestimmt, entscheidend ist das geringere Mass (§ 278 Abs. 1 PBG 2015). Gemessen wird die zulässige Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden; durch einzelne, bis 1,5 m tiefe Rücksprünge bewirkte Mehrhöhen werden nicht beachtet (§ 280 Abs. 1 PBG 2015). § 281 PBG 2015 definiert die zulässige Firsthöhe von Schrägdächern. Enthält eine Bau- und Zonenordnung keine Geschosshöhenvorschriften, sind in Bezug auf die vertikale Ausdehnung ausschliesslich die Gebäude- und die Firsthöhe massgebend. Das oberste Geschoss kann auch ein Vollgeschoss sein. Wenn die Bauordnung die Art, die Zahl sowie die Verteilung der Geschosse offenlässt, besteht kein Grund, die nach § 292 PBG in Verbindung mit § 281 Abs. 1 PBG Anwendung findende Profillinie am Schnittpunkt der tatsächlichen Dachfläche mit der Fassade anzusetzen, damit Attikageschosse auch visuell als solche klar erkennbar sind. Dies hat zur Folge, dass Dachbauten innerhalb des für Bauten mit Schrägdach

zulässigen Profils grundsätzlich frei gestaltet werden können (sogenannte Käseglockenpraxis; Christian Berz/Antonio Frigerio in: Christoph Fritzsche et al. (Hrsg.), Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 1453 f.; ausführlich zum Ganzen: VGr, 22. Oktober 2020, VB.2020.00338, E. 4.2, mit Hinweisen). Gleiches gilt auch bezüglich der hypothetischen Firstrichtung (VGr, 12. Mai 2023, VB.2022.00559, E. 4.3). Da es aufgrund der fehlenden Geschosshöhebestimmung irrelevant ist, ob es sich beim obersten Geschoss um ein Dach- oder Vollgeschoss handelt, ist gemäss langjähriger und ständiger Praxis auch nicht auf die Schnittlinie von Fassade und Dachfläche abzustellen. Massgeblich ist vielmehr die maximal zulässige Gebäudehöhe als theoretische Profillinie. Durch die vorgenannte Messweise entsteht kein Erscheinungsbild, das über ein Erscheinungsbild eines aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe gebauten maximal zulässigen Gebäudes mit Satteldach hinausgehen würde. Vielmehr lässt es die Praxis zu, die Geschosse auch auf "Dachgesosshöhe" frei zu wählen und innerhalb des theoretischen Profils eines Gebäudes mit Schrägdach eine maximale Ausdehnung bei freier Geschosswahl zu ermöglichen (VGr, 22. Oktober 2020, VB.2020.00338, E. 4.3, mit Hinweisen). Mit einem Verzicht auf Geschosshöhen verzichtet die Gemeinde auch auf die – auf Geschosshöhen beruhende – Messweise von § 280 Abs. 1 PBG 2015. Die sogenannte Käseglockenpraxis beruht auf der Auslegung des kantonalen Rechts. Sie gilt auch ohne eine ausdrückliche Erwähnung in der kommunalen Bau- und Zonenordnung (VGr, 13. Juli 2023, VB.2022.00514, E. 7.1.1).

E. 4.3

Die BZO hält für die Wohnzone W1.6 fest, dass die zulässige Gebäudehöhe bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss 8,10 m, bei Flachdächern ohne Attikageschoss 11,4 m beträgt. Die Gesamthöhe beträgt bei Schrägdächern oder Flachdächern mit Attikageschoss 13,1 m und bei Flachdächern ohne Attikageschosse 11,4 m (Art. 8 Abs. 1 BZO). Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist innerhalb der zulässigen Gebäude- und Gesamthöhe frei wählbar (Art. 8 Abs. 2 BZO). Gestützt auf die vorgenannten Bestimmungen ergibt sich, dass für die Gemeinde Wetzikon zwei verschiedene "Käseglocken"-Profile zur Anwendung kommen. Zum einen ein lineares Profil, welches durchgängig auf 11,4 m begrenzt ist und zum anderen ein klassisches Käseglockenprofil. Insofern die Baubehörde davon ausgeht, dass die Gebäudehöhe eingehalten ist, wenn sich die Masse der geplanten Baute innerhalb eines der beiden Profile befinden, ist dies nicht zu beanstanden. Zwar wäre auch denkbar, dass, je nach Dachform, das eine oder andere Profil gewählt werden muss. Dies erscheint jedoch aufgrund des Umstands, dass für die Wohnzone keine Dachformvorschriften bestehen, wenig sinnvoll. Sodann ist auch nicht ersichtlich, weshalb beim linearen Profil ein quaderförmiges Gebäude zulässig sein soll und ein sich innerhalb dieses Profils befindliches Gebäude mit einer anderen Dachform als einem Flachdach nicht. So ist doch die nachbarschützende Funktion der Gebäudehöhe eingehalten. Demgemäss durfte die Vorinstanz zu Recht davon ausgehen, dass die Gebäudehöhe für das Haus B mit einer Höhe von 11,35 m eingehalten ist.

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden rügen sodann, beim Haus A sei die Ausnahmebestimmung von Art. 19 Abs. 2 BZO nicht anwendbar, da keine besonders gute Lösung vorliege. Haus A verfüge über kein Satteldach, wie dies Art. 25 BZO vorsehe. Art. 25 Abs. 1 BZO würde der Bestimmung von Art. 19 Abs. 2 vorgehen, weshalb die Ausnahmebestimmung ebenfalls nicht zur Anwendung kommen könne. Bei Bauten innerhalb der Kernzone dürfen zu deren

Beurteilung in Bezug auf die Umgebung Bauten ausserhalb der Kernzone nicht berücksichtigt werden. Der Charakter von Kernzonengebäuden solle nicht zugunsten von angrenzenden Bauten aufgegeben werden. Die Fenster, Dachaufbauten und Balkontürme seien zonenfremd und könnten nicht zur Begründung der guten Einordnung herangezogen werden. Schliesslich würden die Dachaufbauten gegen Art. 25 Abs. 2 BZO verstossen.

E. 5.2

§ 238 Abs. 1 PBG enthält die Grundanforderung an die Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung. Diese sind 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. 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. Dabei ist die Nah- und die Fernwirkung nicht nur bezüglich der unmittelbaren, sondern auch unter Einbezug der weiteren Umgebung zu beurteilen (VGr, 30. November 2017, VB.2017.00102, E. 4.2; 23. März 2017, VB.2016.00374, E. 3.1).

E. 5.3

Das streitbetroffene Grundstück befindet sich teilweise in einer Kernzone. Kernzonen stellen Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 lit. a PBG dar und umfassen gemäss § 50 Abs. 1 PBG schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. In Kernzonen gelangen 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. Ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende beziehungsweise 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).

E. 5.4

Hat eine Gemeinde von der ihr gemäss § 50 Abs. 2 und 3 PBG eingeräumten Kompetenz, eigene Kernzonenvorschriften betreffend Stellung, Masse und Erscheinung von Bauten zu erlassen, Gebrauch gemacht, sind bauliche Massnahmen nach den einschlägigen Kernzonenvorschriften zu beurteilen. Sie gehen den allgemeinen Vorschriften des PBG insoweit vor, als sie gestützt auf § 50 Abs. 3 PBG konkretere oder strengere Bestimmungen enthalten (Michael Steiner/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 171 f.). Bei den streitbetroffenen Art. 19 und 25 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 Bewilligungsbehörde überprüft werden (vgl. zum Ganzen VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.2 f.).

E. 5.5

Art. 19 Abs. 1 BZO sieht für Kernzonen vor, dass Bauten, Anlagen, Umschwung sowie Sonnenkollektoren und andere alternative Energiesysteme im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten sind, dass der jeweilige ortstypische Gebietscharakter gewahrt und gepflegt sowie eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gesamtwirkung wird insbesondere nach nachfolgenden Kriterien beurteilt: [...] d) Dächer (Art und Neigung, Firstrichtung, Vorsprünge, Durchbrüche, Materialien) [...]. Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften können bewilligt werden, wenn dadurch eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt wird. Dies gilt gemäss Art. 19 Abs. 2 BZO auch bei zeitgenössischen Neubauten, soweit es sich nicht um Ersatzbauten gemäss Art. 21 BZO handelt. Sodann sehen die Kernzonenvorschriften in Bezug auf Dächer vor, dass als Dachformen Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung vorzusehen sind. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen. Flachdächer sind nur für untergeordnete Bauten zulässig (Art. 25 Abs. 1 BZO).

E. 5.6.1

Die Gemeinde legte in ihrer Rekursvernehmlassung dar, dass gemäss Art. 19 Abs. 2 BZO Abweichungen von den Gestaltungsvorschriften für die Kernzone (auch in Bezug auf die Dachgestaltung) bewilligt werden, wenn dadurch eine architektonisch besonders gute Lösung erzielt werde oder wenn es sich um zeitgenössische Neubauten handle. Sie sieht diese Voraussetzungen als erfüllt an. Die Auslegung der Gemeinde, dass Art. 19 Abs. 2 BZO auch in Bezug auf die Dachgestaltung gilt, erweist sich als vertretbar und in ihrem Ermessen liegend. Es ist nicht ersichtlich, weshalb nur, weil sich Art. 25 Abs. 1 BZO zu den Dachformen und der Möglichkeit von Abweichungen davon äussert, die allgemeine Ausnahmebestimmung von Art. 19 Abs. 2 BZO zwingend nicht mehr zur Anwendung kommen dürfte. Eine solche Rechtsauffassung erweise sich aufgrund des Ermessensspielraums der Gemeinden bei der Festlegung, Anwendung und Auslegung ihres kommunalen Rechts als zu eng. Art. 25 Abs. 1 BZO sieht in der Kernzone zwar vor, dass grundsätzlich Satteldächer zu erstellen sind. Erklärt jedoch auch weitere Dachformen als unter gewissen Voraussetzungen zulässig. Aus dem Umstand, dass in der Kernzone bislang lediglich Satteldächer erstellt wurden, können die Beschwerdeführenden kein Verbot anderer Dachformen ableiten, sieht doch gerade auch die BZO die Möglichkeit anderer Dachformen vor.

E. 5.6.2

Die Situation auf dem streitbetreffenen Grundstück präsentiert sich wie folgt. Das Grundstück befindet sich sowohl in der Kernzone KB als auch in der Wohnzone W1.6. Nördlich des Grundstücks liegt die Zentrumszone ZA, südwestlich die Zentrumszone ZB, nordwestlich die Fortsetzung der Wohnzone W1.6 sowie östlich die Fortsetzung der Kernzone KB. Der Standort des Hauses A liegt in der Kernzone, derjenige des Hauses B in der Wohnzone. Sodann befindet sich auf dem Grundstück auch noch ein Schutzobjekt. Diese rechtliche Ausgangslage stellt eine Herausforderung für die Einordnung der geplanten Bauten dar. Die Bedeutung von § 238 Abs. 2 PBG ist für Bauvorhaben innerhalb von Kernzonen insoweit beschränkt, als primär die spezifischen Gestaltungsanforderungen der Bauordnung zu beachten sind (Markus Lanter/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 1040). Art. 25 BZO sieht vor, dass andere Dachformen zulässig sind, wenn sie sich in Bezug auf die bestehenden, umgebenden Bauten rechtfertigen. Dabei beschränkt sich der Wortlaut nicht auf Bauten innerhalb der Kernzone. Sodann kann die weitere

Umgebung ausserhalb der Kernzone nicht komplett ausgeklammert werden, nur weil sich eine Baute in der Kernzone befindet. Demgemäss durften die Vorinstanzen die Umgebung ausserhalb der Kernzone nicht gänzlich unberücksichtigt lassen, wie dies die Beschwerdeführenden fordern.

E. 5.6.3

Die Baubehörde führte diesbezüglich an, die städtebauliche Analyse habe gezeigt, dass mit der angedachten Körnigkeit bei einer Auslegung mit einem Satteldach an der O-Strasse ein mächtiges Dachvolumen resultiere, das im Vergleich zum Bestandesbau und generell zu den analysierten Bauten entlang der O-Strasse zu wichtig in Erscheinung treten würde. Aus diesem Grund und auch im Einklang mit ortstypischen Beispielen an der O-Strasse sei ein zurückhaltendes, urban anmutendes Mansardendach vorgeschlagen worden. Die für das Haus A vorgesehene Dachgestaltung rechtfertige sich daher in Bezug auf die umliegenden Gebäude und füge sich sogar optimal in die unmittelbare Umgebung ein. Es handle sich bei den projektierten Gebäuden um zeitgemässe Neubauten, welche sich aus ihrer Sicht durch ihre Materialisierung und Tektonik bestens in die benachbarte Bebauung integrieren. Die Neubauten würden sich in Körnigkeit und im Massstab an dem signifikanten Bestandesbau (Schutzobjekt) orientieren, welcher als wertvoller und historischer Zeitzeuge erhalten bleibe und im Zusammenspiel mit den Neubauten sogar verstärkt werde. Des weiteren gäben die Neubauten den benachbarten Schutzobjekten aufgrund der gewählten Positionierung viel Raum und konkurrenzten diese nicht. Die begrünten Stadtdächer und der Aussenraum auf der Dachterrasse, der sich als urbanes Gartengelände eigne, setzten ökologisch wertvolle Entwicklungsmöglichkeiten. Die historisch gewachsene Kernzone sei als eigenständige "Sequenz" zwischen den beiden sehr unterschiedlichen Abschnitten der O-Strasse in der Zentrumszone A und der Zentrumszone B zu lesen und weiterzuentwickeln. Mit dem vorliegenden Projekt sei die Chance wahrgenommen worden, der an dieser Stelle heute monotonen O-Strasse, wo sie die Richtung wechsle, eine eigenständige Identität zu geben und den Raum aufzuwerten. Eine Anforderung in der Kernzone sei es, über die O-Strasse ein selbstverständliches Ensemble zu bilden, welches Identität sowie zusätzliche Aufenthaltsqualität und einen qualitativ hochwertigen Aussenraum schaffe. Hinzu komme, dass das Projekt in enger Zusammenarbeit mit der damaligen Stadtbildkommission entwickelt und angepasst worden sei. Im Sinne der Ausführungen schaffe das vorliegende Projekt es, den Anforderungen von § 238 PBG und Art. 19 BZO in sämtlichen Punkten gerecht zu werden und erziele im Sinne von Art. 19 Abs. 2 BZO sogar eine architektonisch besonders gute Lösung.

E. 5.6.4

Eine starre Durchsetzung der Kernzonenvorschriften – wie dies die Beschwerdeführenden erwarten – ist vorliegend nicht situationsgerecht, sehen doch die Kernzonenvorschriften selbst die Möglichkeit von Ausnahmen zu ihren Bestimmungen vor. Die Baubehörde hat die Einordnung des Hauses A ausführlich und nachvollziehbar begründet. Wie aufgezeigt durfte sie dabei auch die nicht in der Kernzone liegenden Umgebungsbauten berücksichtigen. Die Beschwerdeführenden vermögen nicht aufzuzeigen, dass die Baubehörde das ihr zustehende Ermessen mit dieser Anwendung ihres kommunalen Rechts überschritten hat. Vielmehr wurde in einem schwierigen Kontext eine ausgewogene und gute Lösung bewilligt. Ein Abweichen von der Satteldachform erscheint aufgrund des baulichen Kontextes als angemessen, auch wenn in der Kernzone bislang lediglich Satteldächer zu finden sind. Sodann stellt die gewählte Dachform auch nicht einen solch

starken Kontrast zu den vorherrschenden Satteldächern dar, dass deswegen ein Abweichen von den Kernzonenbestimmungen nach Art. 19 Abs. 2 BZO verweigert werden müsste.

E. 5.7

Die Beschwerdeführenden rügten sodann abschliessend noch die Dachaufbauten. Dachaufbauten im Sinne des PBG sind nur im ersten Dachgeschoss in Form von Giebellukarnen, Schlepptgauben oder Ochsenaugen gestattet. Sie sind in Form, Grösse, Material und Farbe der Baute und dem Dach anzupassen. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein (Art. 25 Abs. 2 BZO). Die Beschwerdeführenden substantzieren nicht näher, welche Dachaufbauten nicht der Bestimmung von Art. 25 Abs. 2 BZO entsprechen würden und weshalb die Dachaufbauten nicht auch von der Ausnahmebestimmung von Art. 19 Abs. 2 BZO erfasst sein sollen. Da die Dachaufbauten jedoch auch Bestandteil des geplanten Projekts sind, dem eine besonders gute Lösung attestiert wird, wäre auch hierfür ein Ausnahmetatbestand gegeben.

E. 6

Zusammenfassend erweisen sich die Einwände der Beschwerdeführenden als unberechtigt. Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen und der Entscheid des Baurekursgerichts zu bestätigen. Ausgangsgemäss werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen mangels Obsiegens nicht zu. Demgegenüber sind die Beschwerdeführenden zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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