

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00723 vom 3. April 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-04-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00723

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00723 du 3 avril 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00723 del 3 aprile 2025

Regeste

Baubewilligung | Um-, Ersatz- oder Neubauvorschriften: Wahlrecht in Kernzonen; Berechnung der Gebäudelänge; Gestaltungsanforderungen in Kernzonen. Auslegung der Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) betreffend die Um- und Ersatzbauten sowie die Neubauten in Kernzonen (E. 4.3). Die BZO differenziert zwischen im Kernzonenplan schwarz umrandeten und den übrigen Gebäuden. Schwarz umrandete Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbilds umgebaut oder ersetzt werden. Die übrigen Gebäude dürfen hingegen in bisheriger Lage und Grösse umgebaut oder ersetzt sowie abgebrochen und nach den Vorschriften über die Neubauten neu erstellt werden. Diese Auslegung der Vorinstanz wird durch grammatikalische (E. 4.3.1), teleologische (E. 4.3.2) und systematische (E. 4.3.3) Elemente gestützt und widerspricht dem Zweck von Kernzonen nicht von vornherein. Sie steht ferner in Einklang mit der bisherigen – nicht publizierten – verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zum Wahlrecht in Kernzonen (E. 4.4). Vorliegend brachte der kommunale Plangeber zum Ausdruck, dass die als "übrige Gebäude" bezeichneten Bauten durch Neubauten ersetzt werden dürfen (E. 4.5). Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts, wonach ein in der Bau- und Zonenordnung in Anwendung von § 27 Abs. 2 aABV bestimmtes Mass für Mehrlängenzuschläge auch bei der Ermittlung der Gebäudelänge anzuwenden ist, führt nicht dazu, dass ein solches für andere Zonen definiertes Mass auf Zonen übertragen wird, in denen keine Addition der Gebäudelängen vorgesehen ist (E. 5.2). Im hier zu beurteilenden Fall ist in der Kernzone kein Mass festgelegt, damit sind nach der Rechtsprechung erst bei einer Unterschreitung des Gebäudeabstands von 3,5 m die Gebäudelängen zu addieren (E. 5.3). Die strengen Voraussetzungen für einen Volumenverzicht gestützt auf die Gestaltungsanforderungen sind vorliegend nicht erfüllt (E. 6.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 im Weiler G liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zollikon in der Kernzone. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, einem Ökonomiegebäude, einem Garagengebäude und einem

Nebengebäude überstellt. Die private Beschwerdegegnerin plant den Abbruch dieser Gebäude und den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 15 Wohneinheiten und gemeinsamer Unterniveaugarage.

E. 3

In prozessualer Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden die Durchführung eines Augenscheins durch das Verwaltungsgericht. Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Die Durchführung eines Augenscheins ist dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Der Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht jedenfalls nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 25. Mai 2020, 1C_578/2019, E. 3.1 mit Hinweisen). Vorliegend ist die Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts im Sinn von § 7 Abs. 1 VRG mittels der bei den Akten liegenden Pläne und – namentlich anhand der anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins erstellten – Fotografien, welche die tatsächlichen Verhältnisse anschaulich und nachvollziehbar wiedergeben, möglich. Damit und zusammen mit den übrigen Akten ist der Sachverhalt rechtsgenügend erstellt; auf einen Augenschein ist deshalb zu verzichten.

E. 4

Die Beschwerdeführenden rügen zunächst, die Auslegung der Vorinstanz, wonach eine Bauherrschaft die Wahl habe, ob sie ein bestehendes Gebäude in der Kernzone nach den Ersatzbauvorschriften in Art. 3 Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zollikon vom 26. Juni 1996 (nachfolgend: BZO) oder nach den Neubauvorschriften in Art. 4 BZO ersetzen will, sei rechtsfehlerhaft. Auch die kommunale Baubehörde gehe nicht von einem Wahlrecht aus. Ein Wahlrecht hätte zur Folge, dass jedes Gebäude in der Kernzone, das nicht schwarz umrandet sei, durch einen bis zu 30 Meter langen Neubau ersetzt werden könne, was eine nachhaltige, negative Veränderung der Kernzone zur Konsequenz hätte. Das Bauvorhaben sprengte im Übrigen die zulässigen Abweichungen von Art. 3 Abs. 2 BZO.

E. 4.1.1

Das vorliegend strittige Bauvorhaben betrifft ein Grundstück in der Kernzone des Weilers G von Zollikon, das mit Bestandesbauten überstellt ist. Diese sind im geltenden Kernzonenplan der Gemeinde Zollikon nicht schwarz umrandet und gelten daher als "übrige Gebäude" im Sinn von Art. 3 Abs. 2 BZO (Art. 3 Abs. 1 BZO im Umkehrschluss). Die drei projektierten Mehrfamilienhäuser überstellen jeweils – in unterschiedlichem Umfang – die Grundrisse der bestehenden Gebäude; deren Gebäudeprofile und -volumen werden mit dem Bauvorhaben jedoch nicht eingehalten.

E. 4.1.2

Die Beschwerdegegnerin 2 erteilte dem Bauvorhaben die Baubewilligung gestützt auf Art. 3 Abs. 2 Satz 2 BZO, wonach bei übrigen, nicht schwarz umrandeten Gebäuden Abweichungen von der bisherigen Lage und Grösse bewilligt oder angeordnet werden können, wenn diese im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegen. Während der Ersatz der Scheune durch das Haus 2 den Vorgaben von

Art. 3 Abs. 2 BZO – mit Ausnahme der Anpassung in der Höhe – noch weitgehend entspreche, sei der Ersatzbau des Wohnhauses wesentlich grösser und auch in der Lage nicht mehr parallel zur G-Strasse, sondern leicht abgedreht. Für das dritte Gebäude müssten die Neubauvorschriften eingehalten werden. Untergeordnete Nebengebäude seien strukturell nicht zu erhalten. In den anschliessenden Erwägungen führte die Beschwerdegegnerin 2 aus, durch das Abdrehen des Ersatzbaus komme es zu einer Öffnung der künftigen Bebauung gegenüber der H-Strasse. Dies führe zu einer ortsbaulichen Aufwertung. Die Erweiterung der Gebäudelänge führe zu einem engeren räumlichen Bezug zur ehemaligen Scheune und zu einer kernzonentypischen Dichte.

E. 4.1.3

Das Baurekursgericht hat in seinen Erwägungen zunächst, gestützt auf das kommunale Baurecht, dargelegt, dass im Kernzonenplan schwarz umrandete Gebäude nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden dürften. Die übrigen Gebäude könnten in bisheriger Lage und Grösse umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen könnten bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liege. Die Regelung über die Neubauten eröffne die Wahl, entweder nach den Ersatzbauvorschriften oder nach den Neubauvorschriften zu bauen. Einzig bei den im Kernzonenplan schwarz umrandeten Gebäuden sei ausschliesslich der Ersatzbau zulässig. Da alle drei geplanten Mehrfamilienhäuser die Grundmasse für Neubauten einhielten, könne die Frage offenbleiben, ob die Voraussetzungen einer zulässigen Abweichung erfüllt seien.

E. 4.2

Bei Art. 3 BZO handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht, dessen Anwendung in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt. Stellen sich bei der Anwendung solchen Rechts Auslegungsfragen, so ist deren Beantwortung durch die Baubehörde der Gemeinde zu schützen, wenn sie als vertretbar und nicht rechtsverletzend erscheint. Solche Entscheide dürfen daher von den kantonalen Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung bzw. unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe der Baubehörde überprüft werden (vgl. zum Ganzen VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3). Das Verwaltungsgericht nimmt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz eine Rechtskontrolle vor (VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3, sowie VGr, 21 August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2, auch zum Folgenden). 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; VGr, 29. März 2017, VB.2016.00592/598, E. 2.3).

E. 4.3.1

Ausgangspunkt der Auslegung bildet der Wortlaut der fraglichen Bestimmungen. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zollikon umfasst in Titel 2.1 Regelungen zur Kernzone. Art. 3 BZO bestimmt die zulässigen Um- und Ersatzbauten, Art. 4 BZO regelt die Neubauten. Sie lauten: Art. 3 (Umbau und Ersatzbauten) 1 Die im Kernzonenplan schwarz umrandeten Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Vorbehalten bleiben Schutzmassnahmen durch besondere Anordnungen. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegt. 2 Die übrigen Gebäude können in bisheriger Lage und Grösse umgebaut oder ersetzt

werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegt. 3 Die Artikel 5 bis 10 sind sinngemäss anwendbar. Art. 4 (Neubauten) Für Neubauten gelten folgende Grundmasse: Vollgeschosse max. 2 Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe max. 2 Gebäudelänge max. 30 m Gebäudebreite max. 14 m Grenzabstand min. 3.5 m Im Kernzonenplan schwarz umrandete Gebäude "dürfen nur" unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden (Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BZO). Mit der Formulierung "dürfen nur" in Abs. 1 brachte der kommunale Gesetzgeber zum Ausdruck, dass Umbauten oder der Ersatz von schwarz umrandeten Gebäuden das Gebäudeprofil und Erscheinungsbild der vorhandenen Gebäude zwingend einhalten müssen; es besteht eine Profilerhaltungspflicht. Davon darf lediglich dann abgewichen werden, wenn die Abweichungen im Interesse des Ortsbildschutzes, der Verkehrssicherheit oder der Hygiene liegen. Demgegenüber hält der kommunale Gesetzgeber in Art. 3 Abs. 2 BZO fest, dass "übrige Gebäude" in bisheriger Lage und Grösse umgebaut oder ersetzt werden "können". Mit dieser Wortwahl vermittelt der kommunale Gesetzgeber das Recht, bereits vorhandene bauliche Volumen auszuschöpfen. Im Gegensatz zu Abs. 1 entsteht damit kein Zwang, die bisherige Lage und Grösse der Bauten beizubehalten. Eine Pflicht zur Profilerhaltung wird mit dem Verb "können" nicht begründet. Eine baubegrenzende Funktion – wie dies die Beschwerdeführenden im Umkehrschluss postulieren – kommt der Bestimmung nicht zu. Eine Profilerhaltungspflicht für übrige Gebäude bedeutete einen erheblichen Eingriff in die Eigentümerstellung und bedürfte einer gesetzlichen Grundlage. Ebenso wenig kann aus dem Wortlaut von Art. 3 Abs. 2 BZO ein Verbot für Neubauten abgeleitet werden. In den Bestimmungen über die Neubauten in Kernzonen (Art. 4 BZO) findet sich sodann kein Anhaltspunkt, dass diese nur auf unüberbaute Grundstücke oder unüberbaute Grundstücksteile anwendbar wären. Art. 4 BZO legt die für Neubauten geltenden Grundmasse tabellarisch fest. Abgesehen davon sind keine Baubeschränkungen auszumachen. Bereits die grammatikalische Auslegung von Art. 3 f. BZO führt somit zum Ergebnis, dass übrige Gebäude entweder innerhalb des bestehenden Profils umgebaut oder ersetzt werden oder nach den Vorschriften für Neubauten neu erstellt werden dürfen. Es wird somit der bauwilligen Grundeigentümerschaft überlassen, nach welchen Bauvorschriften sie ihr Grundstück überbauen will.

E. 4.3.2

Das Ergebnis der grammatikalischen Auslegung wird durch teleologische Überlegungen bestätigt. Bei der Kernzone handelt es sich um eine Bauzone, die vor allem Anliegen des Ortsbildschutzes erfüllt. Sie ist keine Bauverbotszone, sondern eine Zone mit erhöhten Gestaltungsanforderungen (VGr, 7. Oktober 2009, VB.2009.00189, E. 8.2). Kernzonen können, neben dem bewahrenden Element, auch die Erweiterung des schutzwürdigen Ortsbildes bezwecken (vgl. § 50 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Der Abbruch von Gebäuden in Kernzonen ist bewilligungspflichtig, jedoch nicht grundsätzlich untersagt (§ 309 Abs. 1 lit. c PBG). Mit der Kernzone wird weder ein Schutz der Bausubstanz ermöglicht noch ein generelles Abbruchverbot statuiert. Sind solche Massnahmen notwendig, ist eine formelle Unterschutzstellung erforderlich (VGr, 27. Januar 2022, VB.2021.00453, E. 6.3.1 mit weiteren Hinweisen; 8. April 2021, VB.2020.00748, E. 4.3). Eine Pflicht zur Profilerhaltung unter Beibehaltung der vorhandenen Volumen oder eine Ersatzbaupflicht kann der kommunale Gesetzgeber gestützt auf § 50 Abs. 3 PBG in der Bauordnung – allenfalls in Kombination mit einem

Kernzonenplan – vorschreiben (vgl. VGr, 30. Juni 2022, VB.2021.00325, E. 3.1–4.3). Eine solche Ersatzbaupflicht bedarf einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage (VGr, 30. Juni 2022, VB.2021.00325, E. 4; BEZ 2005, Nr. 11; Markus Lanter/Daniel Kunz in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 1044). Die von der Vorinstanz aufgezeigte dreistufige Kaskade, die einen Um- oder Ersatzbau von schwarz umrandeten Gebäuden nur unter der Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes zulässt, gefolgt von den "übrigen Gebäuden", die in bisheriger Lage und Grösse umgebaut oder ersetzt werden dürfen (aber nicht müssen), und den zulässigen Neubauten, ist in verschiedenen Bauordnungen enthalten (vgl. VGr, 2. März 2017, VB.2016.00524, E. 3.5). Das Baurekursgericht und die vormalige Baurekurskommission haben in ihrer Rechtsprechung zu den "übrigen Gebäuden" in Kernzonen ein Wahlrecht zugunsten der Bauherrschaft angenommen (BEZ 2013 Nr. 13 E. 5.2; BEZ 2005 Nr. 11, E. 4b, mit Hinweis auf BRKE III Nr. 34/2001, auch zum Folgenden). Letztere darf wählen, ob sie diese Bauten innerhalb der bestehenden Profillinien oder durch Neubauten ersetzen will. Die Bestimmung von Art. 3 Abs. 2 BZO bezweckt, Bestandesbauten, die nach den Neubauvorschriften nicht mehr in gleicher Lage oder Dimension erstellt werden dürften, zu privilegieren (hierzu und zum Folgenden: BEZ 2005 Nr. 11). Dadurch werden bestehende Kernzonenbebauungen nicht baurechtswidrig und können in ihrem Bestand und ihrer Eigenart erhalten bleiben und die Bebauungsstruktur kann weiterentwickelt werden. Auf diese Weise kann dem Zweck von Kernzonen entsprochen werden. Eine Bauherrschaft wird insofern privilegiert, als ihr Bestand gewahrt bleibt, selbst wenn dieser die Grundmasse für Neubauten nach Art. 4 BZO nicht einhält (VGr, 22. März 2001, VB.2000.00373, E. 1b, bb, [nicht publiziert]). Dies beispielsweise dann, wenn die für Neubauten geltenden Grenzabstände durch vorhandene Bauten nicht gewahrt werden, wie dies vorliegend bei Haus 2 gegenüber Kat.-Nr. 05 der Fall ist. In der Literatur wird dieses Wahlrecht zwischen Ersatzneubau und Neubau als "häufig anzutreffende Regelungen" in Kernzonenbestimmungen erwähnt (Michael Steiner/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 172 f.; Markus Lanter/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 1044). Dieses Wahlrecht hat denn auch Eingang in die Musterbestimmungen für Kernzonen des Amtes für Raumentwicklung der Baudirektion gefunden (zh.ch à Planen & Bauen à Raumplanung à Nutzungsplanung à Grundlagen und Informationen à Merkblätter, zuletzt besucht am 5. Februar 2025). Detaillierten Kernzonenvorschriften kann eine baumassebegrenzende Funktion zukommen (VGr, 30. August 2011, VB.2011.00248, E. 3.2.1). Den Beschwerdeführenden ist darin zuzustimmen, dass der Sinn und Zweck von Art. 3 BZO in der Regelung der Erscheinung und der baulichen Dichte der Kernzone im Sinn von § 50 Abs. 3 PBG besteht. Damit ist jedoch noch nichts darüber ausgesagt, welche Erscheinung und bauliche Dichte der kommunale Gesetzgeber zum Ziel hatte. Die gleiche Regelungsabsicht liegt schliesslich auch Art. 4 BZO für Neubauten zugrunde. Die Beschwerdeführenden vermögen daher aus diesem Umstand nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Der kommunale Gesetzgeber beabsichtigte, eine liberale und grundeigentümergefreundliche Bebauung in der Kernzone und damit eine Erweiterung des schutzwürdigen Ortsbildes in seiner Eigenart zu ermöglichen.

E. 4.3.3

Aus systematischer Sicht müssen die Vorgaben von Art. 3 f. BZO in ihrem normativen Kontext interpretiert werden. Die Bestimmungen der Kernzone befinden sich in Abschnitt 2 zu den Bauzonen. Während Art. 3 Abs. 1 BZO zusammen mit der Festlegung im detaillierten Kernzonenplan der Gemeinde Zollikon einen strengen Volumenschutz

innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils und die Beibehaltung des Erscheinungsbildes statuiert, gestattet Art. 3 Abs. 2 BZO den Umbau oder den Ersatz der übrigen Gebäude. Art. 4 BZO legt sodann die Grundmasse für Neubauten fest. In dieser Systematik ist gerade kein Ausschluss von Neubauten anstelle der übrigen Gebäude zu erkennen. Eine Pflicht zur Profilerhaltung und damit eines Ersatzbauzwanges hat der kommunale Gesetzgeber für die im Kernzonenplan schwarz umrandeten Gebäude vorgeschrieben (Art. 3 Abs. 1 BZO). In der Kernzone G dürfen bestehende Häuser abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden, sofern die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist (Art. 3 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 10 BZO). Im Verbund mit den Bestimmungen über die Neubauten in Art. 4 BZO wird deutlich, dass ein Abbruch und anschliessender Neubau nach den Vorschriften für Neubauten zulässig sein muss. Die Pflicht zu einem Volumenerhalt besteht einzig für im Kernzonenplan schwarz umrandete Bauten, nicht jedoch für die übrigen Gebäude.

E. 4.3.4

Zusammengefasst ist die Auslegung von Art. 3 f. BZO durch die Vorinstanz zutreffend und nicht rechtsverletzend.

E. 4.4

Die Beschwerdeführenden bringen vor, das Verwaltungsgericht habe sich bisher noch nicht mit einem solchen Wahlrecht in Kernzonen befasst. In seiner Entscheid vom 7. Juli 1988 (VB.1988.00021, nicht publiziert) hatte das Verwaltungsgericht diese Frage im ähnlich gelagerten Fall eines Neubaus in der Kernzone K2 der Stadt Bülach zu beurteilen. Es kam zum Ergebnis, dass eine systematische Auslegung der Bau- und Zonenordnung aus dem Jahr 1985 die Ansicht der Vorinstanz, dass im fraglichen Teil der Kernzone K2 von Bülach neben Wiederaufbauten auch Neubauten zulässig seien, zu stützen vermöge. "Kernzonen, welche gemäss § 50 Abs. 1 PBG Altstädte sowie Stadt- und Dorfkerne, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen, umfassen, sind Bauzonen. Abbruch und Neubau sind dort grundsätzlich gestattet. (...) Es ergibt sich demnach, dass ein Bauherr innerhalb des im Zonenplan speziell bezeichneten Teils der Kernzone K2 die Wahl hat, entweder ein Gebäude, das er abbrechen will, innerhalb von dessen Umfang und unter Beibehaltung des Erscheinungsbilds wiederaufzubauen, oder aber im Rahmen der Vorschriften von Art. 11 ff. BauO 1985 einen Neubau zu erstellen" (E. 5c). In einem weiteren Fall (VGr, 22. März 2001, VB.2000.00373 [nicht publiziert]) hatte das Verwaltungsgericht zur Auslegung der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Trüllikon in Erwägung 1b.bb festgestellt: "Art. 4 BZO statuiert damit, wie die Baurekurskommission IV zutreffend erwogen hat, ein Privileg zu Gunsten des bauwilligen Grundeigentümers, indem dieser im Sinn einer Bestandesgarantie von der Beachtung der für Neubauten geltenden Vorschriften betreffend die Überbauungsziffer, die Geschosshöhe, die Gebäudehöhe, -länge und -breite sowie die Abstände (Art. 5 BZO) entbunden ist". Diese Rechtsprechung und die Literatur gehen nach dem Gesagten davon aus, dass der kommunale Gesetzgeber auf der Grundlage von § 50 Abs. 3 PBG in Kernzonen ein Wahlrecht statuieren darf. Es widerspricht dem Zonenzweck nicht von vornherein, wenn eine Erneuerung und Weiterentwicklung ermöglicht wird; durch die Erweiterung wird dem Charakter der Kernzone als Bauzone entsprochen (vgl. § 50 Abs. 1 PBG). Mit dem Wahlrecht zwischen der Einhaltung der Neubauvorschriften und dem Ersatzneubau innerhalb des bestehenden Profils behält der kommunale Gesetzgeber ein Instrumentarium, um die Entwicklung der Kernzone planerisch zu steuern. Je nach den lokalen Gegebenheiten und dem Zweck der

Kernzone im örtlichen Kontext können die Vorschriften für Neubauten im Sinn der angestrebten Entwicklung ausgestaltet werden. Die Rüge der Beschwerdeführenden, dass ein Wahlrecht zu einem diametralen Widerspruch zu § 50 Abs. 1 PBG führe, verfängt nicht. An der bisherigen Rechtsprechung ist festzuhalten.

E. 4.5

Mit dem streitbetroffenen Bauvorhaben sollen – im Vergleich zum Vorbestand auf dem Baugrundstück, aber auch zu den weiteren Gebäuden in der Kernzone – grosse Volumen in der Kernzone neu erstellt werden, was die Beschwerdeführenden monieren. Die Kernzone ist jedoch eine Bauzone mit Schutzcharakter, nicht eine Schutzzone. Der kommunale Gesetzgeber hat mit den grosszügigen Neubauvorschriften eine Erweiterung und Weiterentwicklung der Kernzone in Einklang mit § 50 Abs. 1 PBG ermöglicht. Es ist sodann nicht davon auszugehen, dass der kommunale Planungsträger sämtliche im Kernzonenplan bezeichneten übrigen Bauten in ihrer Stellung und ihrem Volumen schützen wollte. Der von den Beschwerdeführenden postulierte Volumenerhalt bzw. Substanzschutz der Bestandesbauten wäre einzig durch die schwarze Umrandung im Kernzonenplan oder mittels konkreter Schutzanordnungen nach §§ 205 ff. PBG zu erreichen. Mit der Bezeichnung als "übrige Gebäude" im Kernzonenplan brachte der kommunale Plangeber jedoch zum Ausdruck, dass er die Gebäude im Weiler G auf der streitbetroffenen Parzelle nicht in ihrem Profil erhalten und keinem Volumenschutz unterstellen wollte.

E. 4.6

Bei der planerischen Festlegung von Kernzonen sind Verdichtungsargumente nicht zentral. Soweit sich die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde auf das Urteil des Verwaltungsgerichts VB.2018.00564 vom 24. Oktober 2019 berufen, vermögen sie daraus nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Vorliegend ist nicht die Nutzungsplanung zu überprüfen. Die Zonenzuweisung und die Neubauvorschriften der BZO Zollikon sind rechtskräftig genehmigt.

E. 4.7

Soweit die Beschwerdeführenden einen Eingriff in die Gemeindeautonomie anzudeuten scheinen, ist festzuhalten, dass die Gemeinde im Beschwerdeverfahren keinen Eingriff in ihren Autonomiebereich geltend gemacht und auf eine Abweisung der Beschwerde geschlossen hat. Die Auslegung der Vorinstanz ist bereits im Entscheid der Beschwerdegegnerin 2 angelegt, wo sie davon ausging, dass übrige Gebäude in der Kernzone ersetzt werden dürfen, sofern sie die Neubauvorgaben einhalten. Die Beschwerdegegnerin 2 erachtete bei Haus Nr. 3 einen die Bestandesbauten überstellenden Neubau nach den Neubauvorschriften in Art. 4 BZO als zulässig. Die Vorinstanz bestätigte mit dem angefochtenen Entscheid den Beschluss der kommunalen Baubehörde in Anwendung ihrer Rechtsprechung. Diese ist durch den Wortlaut und den Sinn der anwendbaren Bestimmungen gedeckt und im Ergebnis korrekt. Im Übrigen war vorliegend kein unbestimmter Rechtsbegriff auszulegen oder ein von der Gemeindeautonomie geschütztes Ermessen zu beurteilen. Die Vorinstanz hatte die kommunale Rechtsanwendung mit voller Kognition zu prüfen.

E. 4.8

Die Begründung der Vorinstanz in Erwägung 3.4 des angefochtenen Entscheids hält einer Rechtskontrolle stand; Art. 3 Abs. 2 BZO von Zollikon ist einer entsprechenden Auslegung zugänglich. Das Baurekursgericht hat den Entscheid der kommunalen Baubehörde unter

Beizug von Art. 4 BZO zu Recht geschützt. Aufgrund der Zulässigkeit von Neubauten erübrigt sich, wie die Vorinstanz festgestellt hat, eine Auseinandersetzung mit der Rüge, ob der Rahmen der zulässigen Abweichungen von Art. 3 Abs. 2 BZO gesprengt werde.

E. 5

Die Beschwerdeführenden rügen, dass die Häuser 1 und 2 einen Gebäudeabstand von 4,7 m aufweisen und zusammengenommen die maximal zulässige Gebäudelänge von 30 m überschreiten würden. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts sei das in der Bau- und Zonenordnung – in Anwendung von § 27 Abs. 2 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 – bestimmte Mass für Mehrlängenzuschläge auch bei der Gebäudelänge anzuwenden. Dies gelte unabhängig davon, ob in der betreffenden Zone ein Mehrlängenzuschlag gelte oder nicht.

E. 5.1

Die Vorinstanz kam unter Hinweis auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zum Ergebnis, dass in der betroffenen Kernzone kein Mehrlängenzuschlag gelte, der für die Zusammenrechnung der Fassadenlängen herangezogen werden könnte. Mit dem vorgesehenen Gebäudeabstand von minimal ca. 4,7 m seien die wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Verhältnisse einwandfrei, womit nicht von einer geschlossenen Bauweise auszugehen sei. Die Gebäudelängen der Häuser 1 und 2 seien nicht zu addieren, die maximal zulässige Gebäudelänge sei damit eingehalten.

E. 5.2

Die vorinstanzlichen Erwägungen überzeugen, weshalb vorab vollumfänglich auf diese verwiesen werden kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die Lückenfüllung nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts im Entscheid VB.2009.00659 erfolgte – wie die Vorinstanz zutreffend festhielt – im Kontext der Bautypologie der offenen und geschlossenen Bauweise. Zu beurteilen war eine Gebäudelängenüberschreitung von zwei Gebäuden, die bis zu einer Höhe von 1,5 m zusammengebaut waren und darüber lediglich 20–30 cm Abstand aufwiesen. Wird die geschlossene Bauweise für zulässig erklärt, ist grundsätzlich eine maximale Gebäudegesamtlänge festzulegen (§ 49 Abs. 2 lit. f PBG). Ob dies auch für Kern- und Quartiererhaltungszonen mit einer möglichen Blockrandbebauung zwingende Geltung beansprucht, hat das Verwaltungsgericht an anderer Stelle verneint (VGr, 4. Oktober 2018, VB.2017.00691, E. 5.2). Sofern der kommunale Gesetzgeber in der Bau- und Zonenordnung in Anwendung von § 27 Abs. 2 (in der Fassung gemäss Anhang 2) ABV eine Zusammenrechnung der Fassadenlänge bestimmt hat, wenn der Gebäudeabstand ein bestimmtes Mass unterschreitet, kann davon ausgegangen werden, dass der kommunale Gesetzgeber das gleiche Mass für die Zusammenrechnung von Gebäuden bei der Ermittlung der Gebäudelänge bestimmt hätte. Dieses Mass kann auch für die Annahme einer "geschlossenen Bauweise" herangezogen werden. Hat die Gemeinde von ihrer Befugnis zur Bestimmung eines Mindestmasses nach § 27 Abs. 2 ABV hingegen keinen Gebrauch gemacht, so ist hinsichtlich der Ermittlung der Gebäudelänge von einer geschlossenen Bauweise wohl dann auszugehen, wenn der Abstand zweier Gebäude den aus Gründen einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse (vgl. § 270 Abs. 3 PBG) verlangten Abstand oder ein Mindestmass von 3,5 m unterschreitet (zum Ganzen: VGr, 16. Juni 2010, VB.2009.00659, E. 3.4). Im Lichte der gebotenen Zurückhaltung bei der Lückenfüllung (VGr, 16. Juni 2010, VB.2009.00659, E. 3.4) ist die

Annahme, dass der kommunale Gesetzgeber für die Ermittlung der gesamten Gebäudelänge das gleiche Mindestmass für die Addition der Längen mehrerer Gebäude gewählt hätte, das er zur Berechnung des Mehrlängenzuschlags vorgesehen hat, nicht leichthin zu treffen. Umso mehr darf nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass der kommunale Gesetzgeber ein Mass, das er für gewisse Zonen festgelegt hat, auf weitere Zonen, für die er keine Regelung getroffen hat, übertragen hätte, wie dies die Beschwerdeführenden im Ergebnis postulieren. Vielmehr ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts für den Fall, dass in einer Zone keine Mehrlängenzuschläge vorgeschrieben sind, davon auszugehen, dass der Abstand von 3,5 m als bestimmtes Mass herangezogen werden soll, bei dessen Unterschreitung von einer geschlossenen Bauweise auszugehen ist (VGr, 16. Juni 2010, VB.2009.00659, E. 3.4). Eine Differenzierung nach den unterschiedlichen Zonenarten drängt sich auf.

E. 5.3

In der Kernzone Zollikon gelten keine Mehrlängenzuschläge; der kommunale Gesetzgeber hat solche nicht vorgesehen. Daher findet auch die Bestimmung in Art. 30 ter BZO über die Zusammenrechnung der für den Mehrlängenzuschlag massgebenden Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden mit Gebäudeabstand unter 7 m in der Kernzone keine Anwendung. In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts kann nicht davon ausgegangen werden, dass der kommunale Gesetzgeber das Mass, das er für die übrigen Bauzonen festgelegt hat, auch in der Kernzone für die Zusammenrechnung von Gebäuden zur Ermittlung der Gebäudelänge zur Anwendung bringen wollte. Der Vorinstanz ist darin zuzustimmen, dass bei einer Unterschreitung des Gebäudeabstands von 3,5 m von einer geschlossenen Bauweise auszugehen ist und nur in diesem Fall die Gebäudelängen zu addieren wären, was vorliegend nicht der Fall ist. Die Beschwerde erweist sich auch in dieser Hinsicht als unbegründet.

E. 6

Die Beschwerdeführenden rügen schliesslich sinngemäss, die Überbauung genüge den erhöhten Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG nicht; mit dem Bauvorhaben entstünde ein "wuchtiger Riegel" an exponierter Lage, der die Sichtbereiche in der Kernzone G unzulässig beeinträchtigen oder verunmöglichen würde.

E. 6.1

Gemäss § 238 Abs. 1 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 erzielt wird. Nach § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. In Kernzonen gelangen nach der Rechtsprechung die erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG zur Anwendung (VGr, 2. Februar 2023, VB.2022.00359, E. 4.2.1; 22. Oktober 2020, VB.2019.00133, E. 5.2; 23. April 2009, VB.2008.00552, E. 4.2 mit Hinweisen). Demnach müssen sich Bauten nicht nur befriedigend, sondern gut einordnen und ist eine besondere Rücksichtnahme erforderlich. Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Die Frage, ob mit einem Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, ist nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu beurteilen. 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). 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 (VGr, 22. Oktober 2020, VB.2019.00133, E. 5.2 mit Hinweis; BGE 145 I 52 E. 3.6).

E. 6.2

Nach ständiger Rechtsprechung kann in Ausnahmefällen gestützt auf § 238 PBG ein Verzicht auf die Realisierung des auf einem Grundstück zulässigen Volumens verlangt werden, nämlich dann, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist. Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich, wie zum Beispiel eine weitherum zurückhaltende Ausnützung, eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts gewichtet das Legalitätsprinzip stark, weshalb die Anwendung einer Ästhetik- bzw. Schutzvorschrift nicht dazu führen darf, dass generell – etwa für ein ganzes Quartier – die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt wird. Nur ein krasses Missverhältnis der Proportionen oder die Rücksicht auf ein Schutzobjekt kann die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens verbieten (VGr, 2. Februar 2023, VB.2022.00359, E. 4.2.1; 16. November 2017, VB.2017.00338, E. 2.2; zum Ganzen: VGr, 7. Mai 2015, VB.2014.00627, E. 4.1; 23. Januar 2014, VB.2013.00589, E. 5.5.1 mit weiteren Hinweisen; BGE 115 Ia 370 E. 5; RB 1990 Nr. 78).

E. 6.3

Vorliegend kann vorab auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz (E. 4.3.2) verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die vorgesehenen Bauten entsprechen den Vorschriften für Neubauten gemäss Art. 4 BZO. Ein klarer und krasser Widerspruch zur baulichen Umgebung wird durch die Neubauvorhaben nicht geschaffen. Dies wäre jedoch die Voraussetzung, um von der Bauherrschaft einen Volumenverzicht gegenüber der Regelbauweise verlangen zu können. In dieser Hinsicht machen die Beschwerdeführenden geltend, die geplanten Gebäude seien aufgrund ihrer exponierten Lage schlicht zu massiv und es entstünde ein wuchtiger "Riegel". Sie verkennen dabei, dass diese Bebauung vom kommunalen Gesetzgeber gewollt ist. Die exponierte Lage des Baugrundstücks ohne zusätzliche Schutzanordnungen vermag jedenfalls keine Volumenreduktion zu begründen. Der Eingangsbereich der Kernzone G ist gegenüber der übrigen Bebauung nicht zusätzlich geschützt; der Verlust von historischer Bausubstanz, wie es die Beschwerdeführenden monieren, kann dem Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden (vgl. oben E. 4.3.2). Auch in dieser Hinsicht ist der vorinstanzliche Entscheid nicht zu beanstanden. Im Kernzonenplan sind sodann keine zusätzlichen Freiflächen oder Sichtbeziehungen verzeichnet, die zu erhalten wären. Mit den Vorgaben in Art. 3 und 4 BZO hat der kommunale Planungsträger die Frage, welche Volumen noch kernzonenverträglich sind, beantwortet. Soweit die Beschwerdeführenden weiter rügen, die Gestaltung bleibe ohne jeden Bezug zur Kernzone, es gäbe nicht die geringste Lesbarkeit der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung und es entstünde auch kein Dialog mit den bestehenden Bauten oder der Kernzone als solcher, vermögen sie daraus nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung, auf die sie verweisen (VGr, 20. März 2014, VB.2013.00629, E. 6.1 und 7.3), erging in

Zusammenhang mit einer Baute im Nahbereich mehrerer kommunal inventarisierte schützenswerter Einzelobjekte und ist auf den vorliegenden Sachverhalt nicht übertragbar.

E. 6.4

Zusammengefasst erfüllt das Bauvorhaben die erhöhten gestalterischen Anforderungen in Kernzonen; die strengen Voraussetzungen für einen Volumenverzicht sind indes nicht erfüllt. Damit erweist sich die Beschwerde auch in dieser Hinsicht als unbegründet.

E. 7

Im Ergebnis ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den unterliegenden Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftung je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 sowie § 14 VRG; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014, § 14 N. 6, 11 und 16). Eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ausgang von vornherein nicht zu (vgl. § 17 Abs. 2 VRG). Hingegen sind die Beschwerdeführenden zu einer Parteientschädigung an die private Beschwerdegegnerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG).

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