

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00729 vom 29. August 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-08-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00729

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00729 du 29 août 2024

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00729 del 29 agosto 2024

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung im ISOS-Gebiet; Beizug kantonale Fachstelle. Verspätete Rüge (E. 3.2). Die Anforderungen an die Ausfahrt sind erfüllt (E. 3.3). Die Bewilligungsinstanz ist nur zu einer summarischen Prüfung der privatrechtlichen Verhältnisse verpflichtet. Sie darf sich auf die Prüfung der Frage beschränken, ob ein Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzen könnte. Hingegen ist es gemäss § 1 VRG nicht ihre Sache, die Eigentumsverhältnisse – gleich wie ein Zivilrichter – im Einzelnen und endgültig abzuklären (E. 4.1). Die strittigen Eigentumsverhältnisse stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen (E. 4.3). Die Grundeigentümer sind von Gesetzes wegen verpflichtet, eine in den Sichtbereich ragende Hecke auf der Höhe von 0,8 m unter der Schere zu halten (E. 5). Kann bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden oder stellen sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen, so hat die zuständige Fachstelle ein Gutachten zu verfassen. Soweit für die Erfüllung einer Bundesaufgabe der Kanton zuständig ist, beurteilt die kantonale Fachstelle nach Art. 25 Abs. 2 NHG, ob ein Gutachten der ENHK oder EKD erforderlich ist (E. 6.1). Im unterlassenen Einbezug des ARE für die Beurteilung, ob ein Gutachten der ENHK oder EKD einzuholen ist, liegt eine Verletzung von Art. 7 NHG (E. 6.4.). Gutheissung und Rückweisung.

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. Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 ist der Quartiererhaltungszone QI4b gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich zugeschrieben und grenzt nordöstlich an die G-Strasse (auf deren Trottoir Bäume mit Rabatten wachsen), nordwestlich an die H-Strasse, südöstlich an die Parzelle Kat.-Nr. 03 der Beschwerdeführenden sowie südwestlich an ein weiteres überstelltes Grundstück (Kat.-Nr. 04). Der Neubau mit 13 Wohnungen und einer Tiefgarage für 7 Autoabstellplätze, welche im 2. Untergeschoss angeordnet sind, soll das Eckgebäude eines Blockrandfragmentes (entlang der G-Strasse) ersetzen und die Randbebauung weiterführen. Die Zufahrt von der G-Strasse her zur Tiefgarage ist im Grenzbereich zum beschwerdeführerischen Grundstück und über einen Autolift vorgesehen, wobei neben der Einfahrt ein Warteraum für die Fahrzeuge angelegt werden

soll.

E. 3.1

Die Beschwerdeführenden rügen zunächst, dass die geplante Zufahrt in verschiedener Hinsicht den (verkehrssicherheits-)rechtlichen Anforderungen nicht entspreche und daher keine rechtsgenügende Erschliessung des Baugrundstücks vorliege.

E. 3.2

Dem hält die private Beschwerdegegnerin entgegen, dass in der Rekurschrift diese Rügen nur teilweise enthalten wären. Somit ist zunächst über die Zulässigkeit der Rügen betreffend die Erschliessung zu befinden:

E. 3.2.1

Im baurechtlichen Verfahren gilt weitgehend das Rügeprinzip. Innerhalb des im Baurecht häufig sehr weit gefassten Streitgegenstands wird gleichsam ein engeres Prozessthema durch die von der Behörde oder den Nachbarn geltend gemachten Bauverweigerungsgründe abgesteckt. Wer vor dem Baurekursgericht aufgrund einzelner Rügen – erfolglos – die Aufhebung der Baubewilligung verlangt hat, kann sich vor Verwaltungsgericht gemäss ständiger Praxis nicht auf neue Bauhinderungsgründe berufen (VGr, 14. März 2024, VB.2023.00117, E. 5.6.5; 21. September 2023, VB.2022.00544, E. 3.2 mit weiteren Verweisen).

E. 3.2.2

Die Beschwerdeführenden rügten im Rekurs vom 23. Dezember 2023 die ungenügende Dimensionierung des Warteraums, weshalb ein aus der Tiefgarage ausfahrendes Auto das Nachbargrundstück oder die Rabatte auf dem öffentlichen Grund überfahren müsste, was unzulässig sei. Die Vorinstanz erachtete diese Befürchtungen als unbegründet. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren rügen die Beschwerdeführenden nun unter Anführung von § 237 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und § 4 lit. b der Verkehrserschliessungsverordnung vom 17. April 2019 (VErV) eine ungenügende Sichtweite auf das Trottoir und damit eine Gefährdung der Verkehrssicherheit. Diese Rüge ist neu und war mithin nicht Gegenstand der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung. Im Rekurs erwähnten die Beschwerdeführenden die nicht eingehaltenen "Sichtweiten" allein im Zusammenhang mit der aus ihrer Sicht unzulässigen Anordnung in der Baubewilligung, auf ihrem Grundstück Kat.-Nr. 03 die Bepflanzung zur Verbesserung der Sichtverhältnisse für die geplante Ausfahrt auf der Parzelle Kat.-Nr. 01 zu kürzen. Sie wehrten sich damit gegen Anpassungen an ihrer Vorgartengestaltung (dazu unten E. 5), womit nicht "allgemein die Verkehrssicherheit" (so aber nun die Beschwerdeführenden) zum Streitgegenstand wurde (was auch an der mangelnden Substanziertheit im Rekursverfahren scheitern muss). Die Rekursinstanz ist nicht verpflichtet, die angefochtene baurechtliche Bewilligung über die in der Rekurschrift gerügten Punkte hinaus auf Mängel zu untersuchen (VGr, 11. April 2024, VB.2023.00535, E. 3.2.1). Die neuen Vorbringen betreffend ungenügende Sichtweiten auf das Trottoir (u. a. wegen einem wartenden Fahrzeug im Warteraum) stützen sich daher nicht auf das Tatsachenfundament des Rekursentscheids (und wurden auch nicht durch diesen veranlasst), weshalb sie unzulässig sind.

E. 3.3

Zu prüfen ist demgegenüber die – in knapper Form bereits im Rekurs erhobene – Rüge, dass bei der Zufahrt zum Baugrundstück infolge ungenügender Platzverhältnisse mit einem

Überfahren der die Bäume auf dem Trottoir der G-Strasse umsäumenden Baumrabatten zu rechnen sei. Hierzu legte die Beschwerdeführerin (als, da es sich auf eine bereits im vorinstanzlichen Verfahren behauptete Tatsache bezieht, zulässiges neues Beweismittel, vgl. § 52 Abs. 1 VRG in Verbindung mit § 20a Abs. 2 VRG; Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 52 N. 13) einen verkehrsplanerischen Situationsplan ins Recht, wonach die Schleppkurven der gleichzeitig (stadtaus- bzw. stadteinwärts) aus dem Autolift und aus dem Warteraum fahrenden Autos stellenweise die Baumrabatten überlagern. Damit stellen die Beschwerdeführenden übertriebene Anforderungen an die Verkehrssicherheit. Vor der Vorinstanz führte die Baubewilligungsbehörde aus, dass bei einem besetzten Warteraum für ausfahrende Fahrzeuge selbst an der engsten Stelle eine befahrbare Breite von mindestens 2,5 m verbleibe, was ein Blick in die Baueingabepläne bestätigt. Nötigenfalls, so die Baubewilligungsbehörde weiter, könne das ausfahrende Fahrzeug bis zur Trottoirgrenze vorfahren, wodurch genügend Platz für die Einfahrt des wartenden Fahrzeugs entstehe und hierauf ersteres die Ausfahrt auf das Trottoir sowie die Strasse fortsetzen könne. In dieser Darlegung, welche im Rekursverfahren unwidersprochen blieb, ist eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit nicht zu erkennen. Weiter sind die breitenmässigen Anforderungen an den hier anzutreffenden Ausfahrtstyp A von 3 m (vgl. die technischen Anforderungen an Ausfahrten im Anhang 2 der Verkehrserschliessungsverordnung) klar und deutlich übertroffen. Von daher sind die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben. Damit besteht kein Raum für weitergehende Anforderungen an die Verkehrssicherheit, wie sie die Beschwerdeführenden aufstellen, indem sie mit Rückgriff auf die Schleppkurven der ein- respektive ausfahrenden Fahrzeuge eine durchgängige Kreuzungsmöglichkeit verlangen. Die Rüge verfährt somit nicht und ist unbegründet.

E. 4

Die Beschwerdeführenden monieren weiter, dass die mit der Baubewilligung genehmigte Fällung eines Ahornbaumes aus zivilrechtlichen Gründen nicht realisiert werden könne.

E. 4.1

Die Bewilligungsinstanz ist nur zu einer summarischen Prüfung der privatrechtlichen Verhältnisse verpflichtet. Sie darf sich auf die Prüfung der Frage beschränken, ob ein Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzen könnte. Hingegen ist es gemäss § 1 VRG nicht ihre Sache, die Eigentumsverhältnisse – gleich wie ein Zivilrichter – im Einzelnen und endgültig abzuklären. Die Bewilligungsinstanz darf sich somit auf die summarische Prüfung der Frage beschränken, ob ein Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzen könnte. Schreitet die Behörde ohne Vorliegen des Berechtigungsnachweises zur Beurteilung des Projekts, muss sie die baurechtliche Bewilligung erteilen, wenn die materiell-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind. Gegen dieses Vorgehen können sich allfällige am Baugrundstück (mit)berechtigte Drittpersonen nicht zur Wehr setzen. Sie können mit anderen Worten nicht im Rechtsmittelverfahren verlangen, dass die bereits erteilte Baubewilligung allein wegen fehlendem oder ungenügendem Berechtigungsnachweis wieder aufgehoben wird. Ihnen verbleibt bloss die zivilrechtliche Auseinandersetzung (VGr, 10. Februar 2022, VB.2021.00375, E. 10.3).

E. 4.2

Die Vorinstanz erwog, dass es sich bei der Frage, auf welchem Grundstück sich der fragliche Ahornbaum befinde bzw. in wessen Eigentum dieser stehe, um eine privatrechtliche Frage handle, die im baurechtlichen Verfahren grundsätzlich ohne Bedeutung sei. Vorliegend stehe der Fällung des Ahornbaumes aus öffentlich-rechtlicher Sicht nichts entgegen, da sich der Baum nicht in einem Baumschutzgebiet gemäss Art. 11a BZO befinde und nicht gemäss § 203 ff. PBG unter Schutz stehe.

E. 4.3

Hiergegen wenden die Beschwerdeführenden ein, dass vorliegend auch zivilrechtliche Gegebenheiten zu berücksichtigen seien, da ohne die Fällung des Ahornbaumes die Tiefgarage nicht in der vorgesehenen Weise realisiert werden könne und damit die Erschliessung nicht sichergestellt sei. Mit dieser Argumentation lehnen sie sich an die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung an, wonach bei privatrechtlich geordneten Zugängen zu Grundstücken die dauernde und jederzeitige bestimmungsgemässe Benützung der Zufahrt gesichert sein müsse, was die Baubewilligungsbehörde bei der Prüfung des Baugesuchs vorfrageweise zu prüfen habe (etwa VGr, 19. Mai 2021, VB.2020.00574, E. 5.1; 24. Mai 2018, VB.2017.00334, E. 7.2). Die Bezugnahme ist indessen verfehlt: Im Falle einer Verkleinerung der Tiefgarage, welche nach Kurzbericht eines Baumsachverständigen bei Erhalt des fraglichen Baumes vorgenommen werden müsste, könnte eine allfällige Unmöglichkeit, genügend Abstellplätze in der Tiefgarage zu schaffen, anderweitig behoben werden (Schaffung von Parkfeldern in nützlicher Entfernung vom Baugrundstück, Erstellung einer Gemeinschaftsanlage oder die Beteiligung an einer solchen, zuletzt eine Ersatzabgabe, vgl. § 242 ff. PBG und VGr, 5. Mai 2022, VB.2021.00660, E. 1.2.2). Die Sicherstellung der Erschliessung wäre davon unbetroffen, weshalb die beschwerdeführerische Einwendung nicht durchdringt.

E. 5

Die Beschwerdeführenden rügen im Weiteren, dass ihre Vorgartengestaltung und damit auch die Hecke in einer Höhe von 1,5 m formell bewilligt sei, weshalb ein Rückschnitt zur Freihaltung der Sichtbereiche unzulässig sei.

E. 5.1

Die fragliche Hecke auf dem beschwerdeführerischen Grundstück (Kat.-Nr. 03), welche gemäss den Erwägungen der strittigen Baubewilligung die Sicht auf das Trottoir im Bereich der geplanten Ausfahrt aus dem Baugrundstück erheblich behindere, war Teil der am 9. August 2006 bewilligten Änderung der Vorgartengestaltung. Die dazugehörigen Baupläne geben den Standort der Hecke wieder – nördliche Ecke des Grundstücks, unmittelbar angrenzend an das Trottoir und die östliche Ecke der Bauparzelle – und weisen ihre Höhe mit 1,5 m aus.

E. 5.2

Für Hecken beträgt der Abstand von der Strassengrenze (welche das Trottoir umfasst, vgl. § 267 Abs. 1 PBG) mindestens 0,5 m (§ 27 Abs. 1 lit. b VErV). Denselben Abstand von 0,5 m verlangte die durch die VErV abgelöste Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978 in § 14. Insofern ist die den nötigen Abstand zur Strasse missachtende Hecke auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden seit Pflanzung (materiell) zumindest teilweise baurechtswidrig. Hinzu tritt nun mit Blick auf die projektierte Ausfahrt, dass die Hecke mit ihrer Höhe von über 0,8 m den Sichtbereich auf die Fahrbahn vom Baugrundstück aus nicht genügend frei lässt (§ 23 VErV in Verbindung mit Anhang 3 der VErV). Die

Grundstückseigentümer – das heisst hier die Beschwerdeführenden – sind insofern von Gesetzes wegen verpflichtet, eine in den Sichtbereich ragende Hecke auf der Höhe von 0, 8 m unter der Schere zu halten. Nach Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts spielt sodann keine Rolle, ob die Ausfahrt erst gebaut werden soll, nachdem die Hecke bereits gepflanzt worden war (VGr, 15. September 2016, VB.2016.00079, E. 4.2; siehe die Begründung des Regierungsrats zur VErV [ABl 2019-05-03], S. 41, wonach sich die Pflicht zur Freihaltung der erforderlichen Sichtbereiche und damit die Gewährleistung der Verkehrssicherheit nicht nur auf die eigenen, sondern auch auf fremde Ausfahrten beziehe; vgl. auch Markus Lanter/Daniel Kunz in: Christoph Fritzsche et al. (Hrsg.), Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Aufl., Wädenswil 2024, S. 1089). Dies muss gerade im vorliegenden Fall Geltung haben, indem die gewählte Erschliessungslösung über die G-Strasse und am Rand zum beschwerdeführenden Grundstück mit Blick auf die Verkehrssicherheit sachlich nachvollziehbar, wenn nicht gar angezeigt, erscheint: So führte die Bauherrschaft im Rekursverfahren aus, dass die langrechteckige Form des Baugrundstücks die Erstellung eines Autolifts an der H-Strasse wegen der ungenügenden Tiefe ab der H-Strasse nicht zuliesse, was unwidersprochen blieb. Zudem sind gemäss § 16 VErV Ausfahrten im Bereich von Verzweigungen, vorliegend also im Kreuzungsbereich G-/H-Strasse, in der Regel nicht zulässig.

E. 5.3

Die Durchsetzung der Pflicht zur Herstellung genügender Sichtverhältnisse überantwortete die Baubewilligungsbehörde der Bauherrschaft, indem sie diese in der Baubewilligung "zur entsprechenden Kontaktaufnahme mit der nachbarlichen Grundeigentümerschaft" einlud. Ein solches Vorgehen ist gerade im vorliegenden Fall, in welchem die angesprochene nachbarliche Grundeigentümerschaft die Zustellung des baurechtlichen Entscheids verlangte (§ 315 PBG) und damit die Verständigungsbereitschaft miteinander keineswegs auf der Hand lag, nicht statthaft: Pflanzungen können im Hinblick auf die Gewährleistung guter Sichtverhältnisse im Strassenverkehr polizeirechtlich relevant sein (vgl. BGr, 27. März 2017, 1C_424/2016, E. 3.4) und ganz allgemein handelt es sich bei der rechtsgenügenden Erschliessung um eine grundlegende Bewilligungsvoraussetzung (vgl. VGr, 1. Oktober 2020, VB.2018.00491, E. 2.1; 9. Februar 2011, VB.2010.00657, E. 7.3.2), von deren Vorliegen sich die Baubewilligungsbehörde zu überzeugen hat. Die insofern handlungsverpflichtete Baubewilligungsbehörde hat somit anstelle der Bauherrschaft auf die nachbarliche Grundeigentümerschaft zuzugehen und die am 9. August 2006 erteilte Bewilligung zur Änderung der Vorgartengestaltung (auf Kat.-Nr. 03) in Bezug auf die Höhe der Hecke zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Baubewilligungsbehörde vertrat im Rekursverfahren zwar den Standpunkt, dass sich die baurechtliche Bewilligung auf die Lage der Hecke beziehe, nicht aber "explizit auf deren Wuchshöhe", was aber nicht überzeugt, da die Baubewilligungsbehörde nicht im Nachhinein punktuell gewisse in den genehmigten Plänen eingezeichnete Höhenangaben als unmassgeblich erklären kann. Im vorliegenden Fall bedarf es somit (anders als in der Konstellation in VGr, 15. September 2016, VB.2016.00079, E. 4.2) einer individuell-konkreten Anordnung in Form eines neuen, angepassten Bauentscheids.

E. 6

Die Beschwerdeführenden monieren weiter, dass das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ungenügend berücksichtigt und die kantonale Fachstelle nicht beigezogen wurde.

E. 6.1

Dadurch, dass für das strittige Bauvorhaben eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung nach Art. 19 des Bundesgesetzes vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) bzw. Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) erforderlich ist, handelt es sich gemäss Rechtsprechung um eine Bundesaufgabe, sodass Art. 6 f. des Natur- und Heimatschutzgesetzes vom 1. Juli 1966 (NHG) zur Anwendung gelangt (BGE 145 II 176 E. 3; BGr, 11. April 2019, 1C_217/2018, E. 4.1; VGr, 21. Dezember 2023, VB.2023.00209, E. 5.2.4). Durch die Aufnahme eines Objekts von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Kann bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden oder stellen sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen, so verfasst die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) oder die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) zuhanden der Entscheidbehörde ein Gutachten. Die Kommission gibt darin an, ob das Objekt ungeschmälert zu erhalten oder wie es zu schonen ist (Art. 7 Abs. 2 und Art. 25 Abs. 1 NHG i. V. m. Art. 23 Abs. 4 der dazugehörigen Verordnung vom 16. Januar 1991 [NHV]). Soweit für die Erfüllung einer Bundesaufgabe der Kanton zuständig ist, beurteilt die kantonale Fachstelle nach Art. 25 Abs. 2 NHG, ob ein Gutachten der ENHK oder EKD erforderlich ist (Art. 7 Abs. 1 NHG). Im Kanton Zürich ist für den Ortsbildschutz das Amt für Raumentwicklung (ARE) zuständig (§ 2a Abs. 1 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 [KNHV]). Art. 7 NHG stellt keine blosser Ordnungsvorschrift dar. Sind die Voraussetzungen erfüllt, ist eine Begutachtung durch die ENHK bzw. EKD vorgeschrieben. Erachtet die Fachstelle ein Gutachten für erforderlich, so sind die kantonalen Entscheidbehörden verpflichtet, dieses einzuholen. Davon kann nur abgewichen werden, wenn die Voraussetzungen gemäss Art. 7 Abs. 2 NHG klarerweise nicht vorliegen (BGr, 10. November 2023, 1C_315/2022, E. 5.3.1, vgl. zum Ganzen BGr, 19. März 2024, 1C_50/2023).

E. 6.2

Das Baugrundstück ist Teil des ISOS-Objekts Riesbach Nr. 6, welches ein Gebiet im Sinn des ISOS ist. Ein Gebiet ist ein grösstmöglicher Ortsteil, der dank räumlichen, architekturhistorischen oder regionaltypischen Merkmalen als Ganzheit ablesbar ist. Das Gebiet Riesbach Nr. 6 wird wie folgt beschrieben: "Äusseres Seefeld: Fortsetzung des inneren und mittleren Seefelds mit durchgehenden Längsachsen und annähernd orthogonalem Strassennetz; grösstenteils Blockrandbebauungen mit vier- bis sechsgeschossigen Wohnhäusern, an der Seefeldstrasse mit Läden, in den Hinterbereichen teilweise mit Gewerbe, v. a. 2. H. 19./ 1. D. 20. Jh.; einige Ersatzbauten, ab 1950". Das Gebiet Riesbach Nr. 6 ist mit dem Erhaltungsziel B klassiert. Das Erhaltungsziel B umschreibt den Erhalt der Struktur. Es bedeutet, die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten (Art. 9 Abs. 4 der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 13. November 2019 [VISOS]). Die Aufnahme erfolgte insbesondere mit Blick auf die besonderen räumlichen Qualitäten und die besonderen architekturhistorischen Qualitäten.

E. 6.3

Unbestrittenermassen wurde die kantonale Fachstelle gemäss Art. 7 Abs. 1 NHG nicht beigezogen. Die Vorinstanz überprüfte das Bauvorhaben auf Vereinbarkeit mit dem ISOS und bejahte dies. Sie hielt fest, dass das Projekt die Bebauungsstruktur (also das Schutzziel) nicht beeinträchtigt bzw. eine erhebliche Beeinträchtigung ohne Weiteres ausgeschlossen werden könne, weshalb vorliegend auf eine Begutachtung habe verzichtet werden dürfen. Es widerspreche indessen gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung dem klaren Wortlaut von Art. 7 NHG, wenn das Baurekursgericht anstelle der kantonalen Fachstelle und ohne dass letztere je zur Stellungnahme eingeladen wurde, befände, ein Gutachten der eidgenössischen Kommission sei nicht erforderlich (BGr, 19. März 2024, 1C_50/2023, E. 2.4.2). Es bestünde eine Schwächung der Schutzanliegen des ISOS, wenn die Entscheidbehörden eine mögliche Beeinträchtigung der Schutzanliegen eines ISOS-Objekts vorschnell verneinten und von vornherein auf eine Mitwirkung der kantonalen Fachstelle verzichten würden (a. a. O., E. 2.4.3).

E. 6.4

Aufgrund dessen, dass sich die geplante Neubaute innerhalb eines ISOS-Gebiets mit dem Erhaltungsziel B befindet, kann eine Beeinträchtigung des Inventarobjekts durch das Bauvorhaben nicht offensichtlich ausgeschlossen werden. Auch wenn das Baurekursgericht einen Einfluss des Bauvorhabens auf die Schutzziele verneinte, wies es auf das erhöhte Volumen des Ersatzneubaus im Vergleich zur Bestandesbaute hin und setzte sich mit den Schutzzielen in einer ausführlichen Erwägung auseinander, was zeigt, dass eine Beeinträchtigung nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann. Dies vermag ebenso wenig der Hinweis der Bauherrschaft und der Vorinstanz auf das angeblich verhältnismässig grosse ISOS-Gebiet Riesbach Nr. 6 (was sich ohnehin nur schon mit Blick auf das ISOS-Gebiet Riesbach Nr. 1 nicht bestätigt) zu bewirken. Ferner führt der Umstand, dass das Bauvorhaben in der Quartiererhaltungszone realisiert werden soll, allein nicht dazu, dass es der Beurteilung durch die kantonalen Fachstelle vorenthalten werden dürfte, lag doch dem massgeblichen Urteil des Bundesgerichts vom 19. März 2024 (1C_50/2023) ebenso ein Projekt in der Quartiererhaltungszone zugrunde (vgl. VGr, 29. November 2022, VB.2022.00246, E. 3). Insgesamt liegt vor diesem Hintergrund im unterlassenen Einbezug des ARE für die Beurteilung, ob ein Gutachten der ENHK oder EKD einzuholen ist, eine Verletzung von Art. 7 NHG. Die Beschwerde ist daher gutzuheissen. Dies führt zur Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids sowie der angefochtenen Baubewilligung und zur Rückweisung an die Beschwerdegegnerin 2.

E. 7

Gemäss § 65 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG tragen die Verfahrensbeteiligten die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Die Rückweisung zur erneuten Entscheidung ist in Bezug auf die Verlegung der Gerichts- und Parteikosten als Obsiegen zu behandeln, wenn die Rechtsmittelinstanz reformatorisch oder kassatorisch entscheiden kann (BGr, 28. April 2014, 2C_846/2013, E. 3.2). Die Gerichts- sowie die Rekurskosten sind demgemäss den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 je zur Hälfte aufzuerlegen. Die Beschwerdegegnerin 1 ist zu verpflichten, den Beschwerdeführenden für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 und 3 VRG).

E. 8

Beim vorliegenden Urteil handelt es sich um einen Rückweisungsentscheid. Ein solcher wird grundsätzlich als Zwischenentscheid qualifiziert, der sich nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) weiterziehen lässt (BGE 134 II 137 E. 1.3.2).

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