



G.-Nr. R1L.2019.00031
BRGE I Nr. 0059/2020

Entscheid vom 8. Mai 2020

Mitwirkende Abteilungspräsident Walter Linsi, Baurichter Christian Hurter, Baurichter
Claude Reinhardt, Gerichtsschreiber Christoph Forster

in Sachen **Rekurrent**
H.-R. Z. [...]

gegen **Rekursgegnerinnen**
1. Baubehörde X [...]
2. B. AG [...]
 Nr. 2 vertreten durch [...]

betreffend Beschluss des Ausschusses Bau und Planung vom 23. Oktober 2019; Bau-
bewilligung für Umbau und Aufstockung eines Wohnhauses [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 23. Oktober 2019 erteilte die Baubehörde X der B. AG die baurechtliche Bewilligung für Umbau und Aufstockung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der B.-Strasse 1 in X.

B.

Gegen diesen Entscheid erhob H.-R. Z. mit Eingabe vom 13. November 2019 rechtzeitig Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung des Entscheides.

C.

Mit Verfügung vom 14. November 2019 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Eingabe vom 4. Dezember 2019 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei.

Die private Rekursgegnerin beantragte mit Eingabe vom 16. Dezember 2019 ebenfalls die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei; dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen inkl. MwSt. zulasten des Rekurrenten.

E.

Der Rekurrent verzichtete stillschweigend auf die Erstattung einer Replik.

F.

Am 11. März 2020 führte die 1. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

Es kommt in Betracht:

1.

Der Rekurrent ist Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 2, welches im Osten und im Norden unmittelbar an die Bauparzelle anstösst. Er macht mit seinem Rekurs eine ungenügende Eingliederung des Bauvorhabens in die bestehende bauliche Umgebung zufolge übermässiger Ausnutzungsübertragung geltend. Aufgrund der engen räumlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen ist er zur Rekuserhebung im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) legitimiert. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 ist der Wohnzone W4 0,8 gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt X (BZO) zugewiesen und mit einem fünfgeschossigen Mehrfamilienhaus überstellt. Das Bauvorhaben sieht unter anderem vor, das bestehende Gebäude mit einem Vollgeschoss und einer Attika zu erweitern. Mangels Ausnutzungsreserven auf der Bauparzelle sollen hierzu 268,8 m² bauliche Ausnutzung vom Grundstück Kat.-Nr. 3, d.h. von einem Drittgrundstück, beansprucht werden.

3.1.

Der Rekurrent wendet gegen das Bauvorhaben ein, dass die vorgesehene Ausnutzungsübertragung zu einem Baukörper führe, der den Rahmen der zonengemässen, durch Bauvorschriften und Parzellenordnung geprägten Überbauungsstruktur sprengt. Bei einer Parzellenfläche von 659 m² wären bei der geltenden Ausnutzungsziffer von 0,8 grundsätzlich eine Bruttogeschossfläche von 527,2 m² zulässig. Durch die Ausnutzungsübertragung von 268,8 m² erhöhe sich die mögliche Bruttogeschossfläche auf 796 m², was einer Erhöhung um 50 % entspreche. Die begrenzte Möglichkeit einer Ausnutzungsübertragung für Arealüberbauungen gemäss BZO gelte als Hinweis, was vorliegend als angemessen betrachtet werden dürfe. Das Bauvorhaben sei völlig überproportioniert und sprengt den Rahmen der festgelegten Nutzungsordnung und Zonenstruktur. Es sei kein städtebauliches Konzept erkennbar, wenn die Stadt X gleichzeitig beabsichtige, sein

Gebäude unter Schutz zu stellen und in 15 m Distanz die Baubewilligung für ein derart mächtiges Wohnhaus erteile.

3.2.

Die Vorinstanz führt vernehmlassungsweise zusammengefasst aus, dass sich kein bestimmtes Mass für eine zulässige Ausnutzungsübertragung festlegen lasse. Vielmehr sei im Einzelfall zu prüfen, ob sich die zugelassene bauliche Dichte mit § 238 PBG vertrage. Durch das sechsgeschossige, nach Westen zurückgestaffelte Siegerprojekt "A." über die alte und neue B.-Strasse und über den G.-Platz hinweg entstehe ein grosszügiger Raum, der den Stadtpark bis zum K.-Areal und zur Alterseinrichtung Ba.-Strasse 1 hin erweitere. In diesen Rahmen lägen die kleinmassstäblichen Bauten der ehemaligen ländlichen Ensembles B.-Strasse 1, 2, 3 (drei Vielzweckbauernhäuser mit ihren Nebenbauten) und 4, 5, 6 (Ensemble "S."). Sie seien zweigeschossig und teilweise mit mächtigen Satteldächern ausgebildet. Die Verbreiterung der B.-Strasse in den 1970er-Jahren habe die ursprünglich bestehenden räumlichen Beziehungen zwischen den beiden ländlichen Ensembles zerstört und isoliere die Bauten nördlich der B.-Strasse vom historischen Dorfkern. Durch die Umgestaltung der alten B.-Strasse werde dies nun geheilt. Das auf dem Baugrundstück bestehende Gebäude sei ca. 1930 erstellt worden und bediene sich eines städtischen Gebäudetyps, der von der vorstädtischen Bebauung an der Z.-Strasse bekannt sei (z.B. Z.-Strasse 1 bis 5), hier aber bruchstückhaft bleibe und keine Fortsetzung finde. Das Gebäude wirke eher als "Fehler im Gewebe". Bei einer allfälligen Erweiterung sei darauf zu achten, dass das Gebäude nicht noch mächtiger wirke. Dies könne über eine sorgfältige Gliederung und Materialisierung erreicht werden. Die Aufstockung gliedere den Baukörper in einen dreigeschossigen Sockel und eine zweigeschossige "Haube", welche mit dem mächtigen Satteldach des inventarisierten Bauernhauses B.-Strasse 3 durchaus einen Bezug eingehen könne. Durch diese Unterteilung würden die fünf Geschosse optisch gebrochen. Eine leicht wirkende Materialisierung sei zu bevorzugen, von einer muralen Erscheinung sei abzusehen. Durch die Verlegung der B.-Strasse könne der Stadtpark nach Norden massiv erweitert werden. Die inventarisierten Bauernhäuser im Zentrum, welche sich im Umfeld des Gebäudes B.-Strasse 4 befänden, würden Teil der grünen Mitte bzw. des Stadtparks werden. Das Provokationsverfahren sei eingeleitet worden. Der Bericht der Kantonalen Denkmalpflege sowie der Unterschutzstellungs- bzw. Entlassungsentscheid stünden noch aus.

Die Baute B.-Strasse 4, welche schon vor dem geplanten Umbau eine markante Erscheinung dargestellt habe, solle das westliche Eingangstor zum erwähnten Zentrumspark bilden. Als eigenständiger Aufbau spiegle der Gebäudekubus Elemente der umliegenden Bauten (B.-Strasse, Ba.-Strasse) und fasse den G.-Platz auf der Südseite ein. Klar strukturierte Fassaden führten zu einem eleganten, neuen und trotzdem verbundenen Element. Der Baukörper trete eher wuchtig in Erscheinung, schütze dadurch aber die feingliedrigen Bauernhäuser im Zentrum. Die geplante Aufstockung wirke als eigenständiger Aufbau in keiner Weise überproportioniert. Die Baute fasse den G.-Platz auf der Südseite ein und bilde zusammen mit dem geplanten Altersheim das Eingangstor zum Stadtplatz. Die Ausnutzungsübertragung führe im vorliegenden Fall nicht dazu, dass der Zweck der Nutzungsziffer illusorisch werde oder eine unerwünschte, § 238 PBG verletzende Konzentrierung der Bausubstanz entstehe. Auch das geplante Bauprojekt füge sich – trotz relativ hoher Nutzungsübertragung – rechtsgenügend in die bauliche Umgebung ein. Auch im Hinblick auf das verdichtete Bauen sowie mit Blick auf die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (RPG) würden solche Aufstockungen an grosser Bedeutung gewinnen. In Bezug auf den baulichen Charakter des betroffenen Gebiets regle sich dies durch die "Einfassung" des G.-Platzes und die Torwirkung zum Stadtpark.

3.3.

Die private Rekursgegnerin führt vernehmlassungsweise zusammengefasst aus, dass der Ausnutzungstransfer rechtlich zulässig sei, zumal sich beide Parzellen in der Wohnzone W4 befinden und aneinandergrenzen würden. Die Vorinstanz habe eine umfassende ästhetische Würdigung des Bauvorhabens vorgenommen und einerseits geprüft, ob sich die Baute selbst befriedigend einordne, und andererseits, ob sich die Baute befriedigend in die Umgebung einordne, was sie beides insbesondere aufgrund der Lage des Baukörpers bejaht habe. Schliesslich habe die Vorinstanz sinngemäss festgestellt, dass die inventarisierten Bauernhäuser im Zentrum durch die geplante Aufstockung des Gebäudes B.-Strasse 4 nicht beeinträchtigt würden. Aus den Begriffen "wuchtig" und "mächtig" lasse sich nicht ableiten, dass sich der Baukörper nicht befriedigend einordne. Durch eine gute Fassadengestaltung, wie sie die Fassadenpläne vorsehen würden, und durch eine leicht wirkende Materialisierung, wie sie die Vorinstanz verlangt habe, werde die befriedigende Einordnung ohne weiteres erreicht. Weiter werde

die Grundfläche des Standortgebäudes durch die Aufstockung nicht verändert. Auch höhenmässig erfahre die bestehende Baute keine wesentliche Änderung. Sodann befinde sich das Gebäude im Winkel zwischen der alten und neuen B.-Strasse, sodass es nur im Osten an eine mit einer Baute überstellten Parzelle angrenze. An dieser zwischen zwei Strassen eingeklemmten Parzelle ordnet sich auch eine markante Baute ohne weiteres befriedigend ein und bilde – wie die Vorinstanz zu Recht erwogen habe – das westliche Eingangstor zum erwähnten Zentrumspark.

4.1.

Gemäss § 254 Abs. 1 PBG gibt die Ausnützungsziffer das Verhältnis der anrechenbaren Fläche zur massgeblichen Grundfläche wieder. Letztere bildet nach § 259 Abs. 1 PBG die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone. Aus dieser Bestimmung leiten Lehre und Praxis ab, dass Ausnützungsverschiebungen zwischen verschiedenen, der nämlichen Bauzone zugehörigen Parzellen grundsätzlich zulässig sind. Vorauszusetzen hierfür ist allerdings, dass auf dem belasteten Grundstück eine entsprechende Reserve vorhanden ist, was mit dem Baugesuch nachgewiesen werden muss. Dabei muss es sich um Flächen handeln, die der Ausnützung zugänglich sind (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Bd. 2, S. 929). Erschliessungsanlagen, die auf übergeordneten Festlegungen beruhen, d.h. ihre Grundlage in kommunalen (oder auch kantonalen) Verkehrsplänen haben sowie Verkehrsflächen, die in einem Quartierplan festgelegt werden, gehören von vornherein nicht zu den nutzungsplanerisch festgelegten Bauzonen; sie können schon von ihrer Funktion her nicht ausgenutzt werden und damit auch nicht Teil der massgeblichen Grundfläche im Sinn von § 259 Abs. 1 PBG bilden (VB.2003.00084, E. 2a, in BEZ 2003 Nr. 46).

4.2.

Die Bauparzelle verfügt erwähntermassen nicht über eine für das strittige Bauvorhaben notwendige Ausnützungsreserve. Mit Blick auf die rekurrentischen Äusserungen anlässlich des Augenscheins ist vorab festzuhalten, dass in der Baubewilligung tatsächlich von einem Erwerb von zusätzlicher Grundstücksfläche und nicht von einem Ausnützungstransfer die Rede ist. Aus den Baugesuchsunterlagen, insbesondere aus dem Katasterplan,

ergibt sich ein solcher Landerwerb indessen nicht. Vielmehr kann aus dem Zusammenhang ohne Weiteres geschlossen werden, dass für das Bauvorhaben eine Beanspruchung von Ausnutzungsreserve eines Drittgrundstücks vorgesehen ist, womit rechtsdogmatisch eine Ausnutzungsübertragung zur Diskussion steht (s. dazu Felix Huber, Die Ausnutzungsziffer, Zürich 1986, S. 80). Da der angefochtene Entscheid ohnehin aufzuheben ist, erübrigen sich weitere Ausführungen hierzu.

Als Drittgrundstück, von welchem allfällige Ausnutzungsreserven für das Bauvorhaben beansprucht werden sollen, soll die im Eigentum der Stadt X stehende Parzelle Kat.-Nr. 3 ("G.") herangezogen werden. Der überwiegende Teil dieses Grundstücks (d.h. der nordwestliche Bereich) wird vom Perimeter des Gestaltungsplans "X W." (Baubereich G) erfasst. Der südöstliche, davon nicht erfasste Bereich wird grossmehrheitlich von der (neuen) B.-Strasse und dem (neuen) Trassee des 2er-Trams ("Limmattalbahn") samt einer Haltestelle beansprucht. Lediglich ein kleiner Spickel im Südosten, welcher direkt an das Baugrundstück angrenzt, liegt weder innerhalb des Gestaltungsplangebiets noch wird er von den genannten Verkehrsflächen beansprucht. Auf dem nordwestlichen, zum Gestaltungsplangebiet gehörenden Parzellenteil liegt sodann ein Teil der Wendeschlaufe der Tramlinie und offenbar ebenfalls eine Haltestelle. Zwischen diesem Teil der Wendeschlaufe und der B.-Strasse sowie der Haltestelle im Süden befindet sich ein öffentlicher Platz. Die entsprechenden Einträge, d.h. für die B.-Strasse sowie die Tramlinie, finden sich im Regionalen Verkehrsrichtplan Limmattal vom 4. Oktober 2017. Dies hat nach dem einleitend Dargelegten zur Folge, dass die von der B.-Strasse und vom Tramtrassee (inklusive Haltestelle und Wendeschlaufe) beanspruchten Flächen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3 von vornherein nicht ausgenützt werden können und hierzu damit auch nicht einem Drittgrundstück zur Verfügung gestellt werden dürfen. Diese Flächen fallen für die vorgesehene Ausnutzungsübertragung damit ausser Ansatz.

4.3.

Zu klären bleibt, wie es sich diesbezüglich mit dem Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 3 verhält, welcher vom Gestaltungsplanperimeter erfasst wird. Es stellt sich die Frage, ob eine Ausnutzungsübertragung zugunsten von Drittgrundstücken ausserhalb eines Gestaltungsplangebiets statthaft ist.

Die Zulässigkeit von Ausnutzungsübertragungen von einer bestimmten Zone auf eine andere Zone mit abweichenden Nutzungsvorschriften hat das Bundesgericht in ständiger Rechtsprechung verneint. Es begründet dies damit, dass eine interzonale Ausnutzungsanrechnung zur Folge hätte, dass für das Gebiet längs der Zonengrenze verschiedene Nutzungsziffern gelten würden und damit Bauten mit unterschiedlicher Ausnutzung des Bodens entstünden, was nicht dem Sinn des Gesetzes entsprechen könne. Es würde zudem bedeuten, dass die vom Zonenplan festgelegten Zonengrenzen missachtet und durch gewöhnliche Verwaltungsverfügung die vom kommunalen Gesetzgeber beschlossene Unterteilung des Baugebiets verändert würden (BGr 1P.256/2006 vom 18. Juli 2006, E. 2.5, mit Hinweisen).

Fraglich ist, ob diese unerwünschten Folgen auch bei einer gestaltungsplanübergreifenden Ausnutzungsübertragung eintreten und dieser Fall damit insofern einer interzonalen Ausnutzungsanrechnung gleichzusetzen ist. Hierzu ist vorab festzuhalten, dass ein Gestaltungsplan ein Sondernutzungsplan ist, der eine städtebaulich, architektonisch und wohngygienisch einwandfreie Überbauung anstrebt. Zu diesem Zweck stellt er für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung auf, welche von den allgemeinen Festlegungen der Bau- und Zonenordnung abweicht und diese überlagert. So werden mit Gestaltungsplänen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt; dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 Abs. 1 PBG). Anders als bei Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften sind die Grundeigentümer im Perimeter eines Gestaltungsplans an dessen Festlegungen gebunden. Die Grundordnung wird also ersetzt, womit nur noch gestaltungsplankonform gebaut werden darf (vgl. zum Ganzen Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. Aufl., Zürich 1999, Rz. 317 ff.).

Wird die Grundordnung im Anwendungsbereich eines Gestaltungsplans ersetzt, treten die genannten unerwünschten Folgen einer interzonalen Ausnutzungsübertragung bei einer gestaltungsplanübergreifenden Ausnutzungsübertragung zumindest dann ebenfalls ein, wenn die konkreten Gestaltungsplanvorschriften zur Grundordnung abweichende Ausnutzungsvorgaben enthalten. Auch in diesem Fall entstünden Bauten mit unterschiedlicher Ausnutzung des Bodens auf einer bestimmten Zone zugewiesenen Grundstücken entlang der Gestaltungsplangebietsgrenzen. Zumin-

dest im Falle eines öffentlichen Gestaltungsplans, welcher von der Gemeindelegislative erlassen wird (vgl. § 88 PBG), würden zudem auch in diesem Fall die festgelegten Gebietsabgrenzungen missachtet und durch gewöhnliche Verwaltungsverfügung die vom kommunalen Gesetzgeber beschlossene Unterteilung des Baugebiets insoweit verändert.

Ob von gleicher oder unterschiedlicher "Zonenzugehörigkeit" bei Grundstücken innerhalb und solchen ausserhalb eines Gestaltungsplangebiets gesprochen werden kann, hängt damit wie angedeutet davon ab, ob die konkret anwendbaren Gestaltungsplanvorschriften zur Grundordnung abweichende Ausnutzungsvorgaben enthalten. Den vorliegend massgebenden Vorschriften zum Gestaltungsplan "X W." ist zu entnehmen, dass sowohl innerhalb des Baubereichs G, welchem das Grundstück Kat.-Nr. 3 zugewiesen ist, als auch auf dieser Parzelle selbst eine erheblich höhere Ausnutzung erlaubt ist als in der Wohnzone W4 mit einer Ausnutzungsziffer von 0,8. So ist im Baubereich G eine anrechenbare Geschossfläche von 13'090 m² gestattet (Art. 7 Abs. 2 der Gestaltungsplanvorschriften [GPV]); dies bei einer Gesamtfläche von ca. 13'500 m² (anhand des Messwerkzeugs für Flächen im GIS-Browser gemessen). Sodann ist auf der Parzelle Kat.-Nr. 3 eine anrechenbare Geschossfläche von 2'864 m² gemäss Anhang 1 GPV bei einer Gesamtfläche von ca. 2'900 m² (ebenfalls gemäss GIS-Browser) erlaubt. Daraus resultiert eine Ausnutzungsziffer von mindestens ca. 0,97 und mithin ca. eine mindestens 17 % höhere Ausnutzung als in der Wohnzone W4 0,8. Zwischen dem Gestaltungsplangebiet bzw. dem Baubereich G und dem Grundstück Kat.-Nr. 3 und der Wohnzone W4 0,8 besteht damit ein nicht unerheblicher Unterschied in Bezug auf die vom kommunalen Gesetzgeber gewollte bauliche Dichte. Dies führt dazu, dass eine gestaltungsplanübergreifende Ausnutzungsübertragung entsprechend der erwähnten Rechtsprechung aufgrund der damit einhergehenden unerwünschten Folgen im vorliegenden konkreten Fall nicht statthaft ist.

4.4.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass weder die von den B.-Strasse und dem Tramtrassee inklusive der Haltestelle beanspruchten Flächen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3 noch Flächen desjenigen Parzellenteils dieses Grundstücks, welcher dem Gestaltungsplangebiet zugewiesen ist, zwecks Ausnutzung auf das Baugrundstück übertragen werden können. Die im südöstlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 3 verbleibende Fläche von rund 200 m², welche weder als Verkehrsfläche beansprucht noch vom Gestal-

tungsplanperimeter erfasst wird, und damit grundsätzlich für eine Ausnützungsübertragung in Betracht fiele, erweist sich als zu gering für das Bauvorhaben. Mithin verfügt dieses nicht über die notwendige Ausnutzungsreserve, womit es sich als nicht rechtskonform erweist. Der Rekurs ist damit in Aufhebung des angefochtenen Entscheids gutzuheissen.

Bemerkungshalber ist darauf hinzuweisen, dass die im Entscheid vom 5. März 2018 genannte flächenmässige Aufteilung der Parzelle Kat.-Nr. 3, womit eine erste Tranche der Ausnutzungsübertragung durch den Stadtrat genehmigt wurde, nicht dem Gestaltungsplan (Situationsplan 1:1000) entspricht. Wie es sich damit verhält, kann bei diesem Ergebnis indes offenbleiben. Denn auch die darin erwähnte "Restfläche" im vorstehend genannten grundsätzlich ausnutzbaren südöstlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 3 im Umfang von 239 m² (Grundfläche) würden für das Bauvorhaben nicht ausreichen. Schliesslich ist festzuhalten, dass der Umstand, dass die "Veräusserung der Ausnutzung" bereits mit separaten Verfügungen erfolgte, am vorliegenden Ergebnis nichts zu ändern vermag. Baurechtliche Relevanz erlangt die Ausnutzungsübertragung erst mit der Bewilligung des Projekts, das auf die zusätzlichen Ausnutzungsreserven angewiesen ist, und lediglich im dafür benötigten Umfang. Eine Vorab-Veräusserung von Ausnutzung führt mithin keinen öffentlich-rechtlicher wirksamen Ausnutzungstransfer herbei (BGr 1C_57/2019 vom 19. Dezember 2019, E. 3.3.; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Bd. 2, S. 932 f.).

5.1.

Der Vollständigkeit halber ist im Folgenden auch zur grundsätzlichen Frage der Zulässigkeit einer Ausnutzungsübertragung im vorliegend geplanten Ausmass Stellung zu nehmen. Eine quantitative Begrenzung für Ausnutzungsverschiebungen kennt das Planungs- und Baugesetz zwar nicht. Eine Einschränkung kann sich dagegen insofern ergeben, als die Ausnutzungsübertragung nicht zu einer § 238 Abs. 1 PBG verletzenden Konzentration der Bausubstanz führen darf. Eine allgemein geltende quantitative Grenze für Ausnutzungsverschiebungen lässt sich jedoch auch daraus nicht herleiten. Ihre Grenze finden diese deshalb primär an der Einhaltung der übrigen Baupolizei- und Zonenvorschriften. Die Ausnutzungsziffer gewährleistet gerade nicht eine einheitliche Überbauung einer Zone mit gleich grossen Bauten, sondern kann nur erreichen, dass in der Bauzone gesamthaft gesehen

eine gewisse Baudichte nicht überschritten wird. Um jedoch den Vorgaben von § 238 Abs. 1 PBG, wonach Bauten "im ganzen und in ihren einzelnen Teilen" so zu gestalten sind, dass sie sich befriedigend in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen, gerecht zu werden, ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ausnutzungsübertragung zu Baukörpern führt, welche den Rahmen der zonengemässen, durch Bauvorschriften und Parzellenanordnung geprägten Überbauungsstruktur sprengen und sich deshalb nicht mehr befriedigend in die bauliche Umgebung einordnen (VB.2016.00676 vom 11. April 2017, E. 4.2. f., mit Hinweisen, in BEZ 2017 Nr. 12).

Soweit den Gemeinden bei der Anwendung von Bestimmungen des kantonalen Rechts als Ausfluss der Gemeindeautonomie eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zukommt, überprüft das Baurekursgericht entsprechende Entscheide mit Zurückhaltung. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren. Die Rekursinstanz darf nur dann einschreiten, wenn die Baubehörde ihren Ermessensspielraum überschreitet, indem sie sich von unsachlichen, dem Zweck der in Frage stehenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsprinzipien, wie das Verbot von Willkür oder den Grundsatz der Verhältnismässigkeit, verletzt. Dabei darf sich die Rekursinstanz jedoch nicht auf eine blosser Willkürprüfung beschränken, vielmehr muss die Eingriffsschwelle tiefer gesetzt werden (vgl. BGE 145 I 52, E. 3.6., mit Hinweisen).

Ob eine Bestimmung des kantonalen Rechts den Gemeinden einen autonomen Entscheidungsspielraum einräumt, ist durch Auslegung zu ermitteln (Marco Donatsch, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG], 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 62). Nach ständiger Praxis der kantonalen Instanzen betrifft dies insbesondere § 238 PBG, ferner aber auch etwa § 71 PBG betreffend die bauliche Gestaltung und Einordnung von Arealüberbauungen, § 237 PBG betreffend die Beurteilung der Verkehrssicherheit einer Zufahrt und § 357 Abs. 1 PBG betreffend die Beurteilung zulässiger Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten (Donatsch, § 20 Rz. 72).

5.2.

Die massgebliche Grundfläche des Baugrundstücks beträgt 659 m². Bei einer Ausnutzungsziffer von 0,8 wäre hierauf demnach grundsätzlich die Realisierung von 527,2 m² Geschossfläche möglich. Die anrechenbare Ge-

schossfläche des Bauvorhabens soll indes 792,50 m² betragen. Die hierfür auf dem Baugrundstück fehlende Ausnutzungsreserve von 265,30 m² soll wie erwähnt vom Grundstück Kat.-Nr. 3 beansprucht werden. Damit würde auf dem Baugrundstück eine Ausnutzungsziffer von rund 1,2 resultieren und die anrechenbare Geschossfläche würde um rund 50 % höher sein als die gemäss BZO grundsätzlich erlaubte. Es resultiert mithin eine erhebliche Abweichung von der vom kommunalen Gesetzgeber festgelegten baulichen Dichte. Entscheidend ist im Sinne der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung jedoch, ob sich das projektierte Mehrfamilienhaus mit dem erhöhten Volumen so in die bauliche und landschaftliche Umgebung einpasst, dass trotz dieser Abweichung vom grundsätzlich Erlaubten eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird.

Das Baugrundstück weist eine besondere Lage auf. Es liegt zwischen dem alten Strassenverlauf der B.-Strasse im Süden und deren neuen Verlauf im nördlichen Bereich, wo sich auch der erwähnte unlängst neu gestaltete G.-Platz in der Mitte der Wendeschleife der 2er-Tramlinie befindet. Nördlich des neuen Strassenverlaufs der B.-Strasse ist die Umgebung urban geprägt. Sie weist eine relativ dichte Bebauung auf. Dies widerspiegelt sich in den mehrgeschossigen, grossvolumigen Gebäudekörpern. Deren Bausubstanz ist grossmehrheitlich neu bzw. erneuert und die Architektursprache formal und modern gehalten. Das Gebiet auf der Südseite des neuen Verlaufs der B.-Strasse ist demgegenüber ungleich lockerer bebaut. Es wird von kleinmassstäblichen älteren Bauten geprägt; so durch die Gruppe von Vielzweckbauernhäusern B.-Strasse 1, 2, 3 nördlich des *alten* Strassenverlaufs der B.-Strasse sowie durch das zum historischen Dorfkern gehörende (und der Kernzone zugewiesene) Ensemble "S." B.-Strasse 6, 7 und 8 mit dem Stadtpark südlich des *alten* Verlaufs der B.-Strasse (s. zum Ganzen die Fotodokumentation zum Augenschein, Prot. S. 6 ff., Fotos Nrn. 1 ff., anlässlich welchem das Bauvorhaben zwar nicht ausgesteckt war [s. Prot. S. 3], sich dieses aufgrund der aus den Baugesuchsplänen ersichtlichen Proportionen sowie dem Verhältnis zwischen alt und neu in Bezug auf seine Wirkung auf die Umgebung gleichwohl beurteilen liess).

5.3.

Durch die Verbreiterung der B.-Strasse in ihrem alten Verlauf südlich des Baugrundstücks in den 1970er-Jahren sind die ursprünglich bestehenden räumlichen Beziehungen zwischen den beiden ländlichen Ensembles nördlich und südlich der B.-Strasse gemäss Vorinstanz zerstört und die Bauten

nördlich davon vom historischen Dorfkern im Süden isoliert worden. Durch die Umgestaltung der alten B.-Strasse werde dies nun aber geheilt. Die Vorinstanz ist damit der Auffassung, dass die nördlich des alten Verlaufs der B.-Strasse situierten Vielzweckbauernhäuser B.-Strasse 1, 2, 3 städtebaulich zu den südlich davon situierten Gebäuden der Kernzone samt dem Stadtpark gehören. Dem kann angesichts der vorstehend beschriebenen Bebauungsstruktur mit dem urbanen Gebiet im Norden und dem alten Dorfkern im Süden zugestimmt werden. Umso mehr kann vor diesem Hintergrund indes nicht nachvollzogen werden, inwiefern sich das Bauvorhaben in nächster Nähe zu den Gebäudeensembles, welches eine massive Aufstockung vorsieht, befriedigend einordnen soll.

Das Standortgebäude selbst ist aufgrund der trennenden Wirkung der (neuen) B.-Strasse im Norden ebenfalls als zum südlichen Gebiet gehörig zu betrachten, wenn auch – wie die Vorinstanz mit Recht festhält – dieses als "Fehler im Gewebe" erscheint und mithin schon jetzt nicht recht zu den bäuerlich bzw. ländlich geprägten kleinmassstäblicheren Gebäuden passen möchte. Dieser Umstand stellt aber keinen Grund dar, um unter massiver Erhöhung der Ausnützung einen voluminösen Baukörper in der konkret geplanten Art und Gestalt zu schaffen, welcher einen Bezug zur bestehenden baulichen Umgebung – zu welcher er selbst nach der Vorinstanz städtebaulich als zugehörig betrachtet wird – ebenfalls vermissen lässt. Zwar mindert der alte Verlauf der B.-Strasse den Ensemblecharakter der genannten älteren Bauten in der Nachbarschaft des Bauvorhabens erheblich herab. Indes führt die Vorinstanz selbst aus, dass infolge Verlegung der B.-Strasse der Stadtpark nach Norden massiv erweitert werden könne und die inventarisierten Bauernhäuser im Zentrum, welche sich im Umfeld des Gebäudes B.-Strasse 4 befänden, Teil der grünen Mitte bzw. des Stadtparks werden sollen. Mit anderen Worten soll der dörfliche Charakter im Bereich der Vielzweckbauernhäuser beim alten Verlauf der B.-Strasse wiederhergestellt werden.

Ein Gestaltungswille, der auf diesen Umstand sowie auf die Gebäudeensembles Bezug nimmt, ist beim Bauvorhaben indes nicht erkennbar. Die Aufstockung verleiht dem Gebäude ein Übergewicht und wirkt im Kontext zu den kleinmassstäblichen Bauten allzu mächtig. Daran vermag angesichts des entstehenden Volumens die Gliederung des Gebäudes und die von der Vorinstanz angesprochene unterschiedliche Materialisierung von Altbestand und Erweiterung nichts zu ändern. Nicht entscheidend ist so-

dann, dass die Gesamthöhe des Standortgebäudes mit dem strittigen Projekt im Vergleich zum heutigen Zustand nur wenig zunehmen würde. Das bestehende Gebäude erscheint mit dem heutigen Walmdach weitaus zurückhaltender als mit der geplanten, fassadenbündigen Aufstockung. Die massive Aufstockung lässt sich auch damit nicht begründen, dass das benachbarte rekurrentische Gebäude B.-Strasse 3 selbst ein mächtiges Satteldach aufweist, zumal dessen Trauflinie erheblich tiefer liegt und dieses damit nicht besonders voluminös in Erscheinung tritt (s. dazu insbesondere Prot. S. 9, Foto Nr. 7). Demgegenüber spricht selbst die Vorinstanz von einer wuchtigen Erscheinung des Bauvorhabens. Wenn die Vorinstanz zudem gleichzeitig ausführt, dass dieses die feingliedrigen Bauernhäuser im Zentrum schütze, ist dies nicht nachvollziehbar. Ein Schutz dieser Gebäude durch das Bauvorhaben erscheint illusorisch, da die zu schützenden Gebäude durch das Bauvorhaben selbst optisch erdrückt werden. Soweit die Vorinstanz damit die Auffassung vertritt, das Bauvorhaben erfülle die Anforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG, kann dem daher nicht gefolgt werden. Vielmehr vermag das Bauvorhaben nach dem Gesagten nicht einmal die Anforderungen der befriedigenden Einordnung und Gestaltung gemäss § 238 Abs. 1 PBG zu erfüllen. Es ist damit eine gegen diese Bestimmung verstossende Konzentrierung von Bausubstanz festzustellen. Der vorinstanzliche Entscheid wäre mithin auch aus diesem Grund nicht vertretbar und auch deshalb aufzuheben.

6.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der Vorinstanz und der privaten Rekursgegnerin je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 13 VRG).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 5'000.-- festzusetzen.

Den Rekursgegnerinnen steht bei diesem Ausgang des Verfahrens von vornherein keine Umtriebsentschädigung zu.

[...]