



G.-Nr. R2.2018.00168
BRGE II Nr. 0055/2019

Entscheid vom 16. April 2019

Mitwirkende Abteilungsvizepräsident Adrian Bergmann, Baurichter Stefano Terzi, Baurichterin Sabine Ziegler, Gerichtsschreiber Christoph Forster

in Sachen **Rekurrentin**
O. AG [...]

gegen **Rekursgegnerschaft**

1. Baukommission X
[...]
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,
8090 Zürich
3. N. L.
[...]

betreffend Baubewilligung bzw. strassenpolizeiliche und lärmrechtliche Bewilligung für Mehrfamilienhaus (Alternativprojekt),
BRGE II Nr. 127 vom 26. September 2017; Rückweisung zum Neuentscheid mit VB.2017.00733 vom 28. Juni 2018

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 27. März 2017 erteilte die Baukommission X dem N. L. die baurechtliche Bewilligung für ein Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. [...] an der S-strasse in X. Gleichzeitig wurde die strassenpolizeiliche bzw. lärmrechtliche Bewilligung der Baudirektion Kanton Zürich vom 16. März 2017 für das Bauvorhaben eröffnet.

Gegen diese Entscheide erhob die O. AG mit Eingabe vom 8. Mai 2017 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte im Wesentlichen deren Aufhebung. Mit Entscheid BRGE II Nr. 0127/2017 vom 26. September 2018 wies das Baurekursgericht den Rekurs ab.

B.

Die dagegen erhobene Beschwerde hiess das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich mit Urteil vom 28. Juni 2018 gut. Dabei wurde der Rekursentscheid aufgehoben und die Streitsache zum Neuentscheid im Sinne der Erwägungen an das Baurekursgericht zurückgewiesen (s. VB.2017.00733).

C.

Das Baurekursgericht nahm das Verfahren mit Verfügung vom 25. Oktober 2018 unter der G.-Nr. R2.2018.00168 wieder auf und führte am 4. Dezember 2018 in Anwesenheit der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch; davon ausgenommen ist die Baudirektion, welche stillschweigend auf eine Teilnahme verzichtete.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekurrentin ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. [...], welche einzig durch die T-Strasse von der südlich davon gelegenen Bauparzelle getrennt ist. Angesichts dieser nachbarlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen (etwa in Bezug auf die Einordnung und Gestaltung) ist die Rekurrentin mehr als beliebige Dritte von der angefochtenen Baubewilligung betroffen, so dass sie zur Rekuserhebung im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) legitimiert ist. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Das Baugrundstück Kat.-Nr. [...] liegt in der Kernzone D gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO). Daran führt im Osten die S-Strasse und im Norden die T-Strasse vorbei. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft der W-Weg. Geplant ist die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohneinheiten sowie Gewerbeflächen im ersten und einer Unterniveaugarage im zweiten Untergeschoss. Das Gebäude setzt sich im Wesentlichen aus zwei Baukörpern mit Satteldächern und einem dazwischenliegenden Abschnitt, dessen Flachdach als begehbare Terrasse ausgestaltet ist (im Folgenden Zwischentrakt genannt), zusammen. Die Zufahrt zum Baugrundstück soll von Norden her über die T-Strasse erfolgen.

3.

Die Rekurrentin hat im Beschwerdeverfahren (neu) vorgebracht, dass die Verschiebung eines Denkmalschutzobjektes [S-Strasse Nr. xx] an die S-Strasse [Nr. yy] geplant sei. Das Haus an der S-Strasse [Nr. yy] werde abgerissen, um Platz für [das Denkmalschutzobjekt] zu schaffen. Auf der frei werdenden Parzelle S-Strasse [Nr. xx] soll ein Neubau mit sieben Wohnungen entstehen. Der Gemeinderat soll der Verschiebung [des Denkmalschutzobjektes] am 4. Juli 2017 zugestimmt haben; der Neubau an der S-Strasse [Nr. xx] soll an der Baukommissionssitzung vom 9. April 2018 bewilligt worden sein. Das Verwaltungsgericht liess diese neuen Sachverhaltsvorbringen als echtes Novum zu. Es erwog sodann, dass es im ersten

Rechtsgang die Entscheide des Baurekursgerichts BRGE II Nrn. 0066/2015 und 0067/2015 – betreffend das auf den Baugrundstücken geplante Vorgängerprojekt – bereits wegen Verletzung der Vorschrift über die Gebäudehöhe aufgehoben und die Einordnung deshalb nicht habe prüfen müssen. Gemäss § 238 Abs. 2 PBG sei vorliegend nicht nur eine befriedigende Gesamtwirkung gefordert, sondern sei auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besonders Rücksicht zu nehmen. Damit diese Frage beurteilt werden könne, sei der Sachverhalt diesbezüglich rechtsgenügend abzuklären. Die Verschiebung eines weiteren Denkmalschutzobjektes [...] unmittelbar an die streitbetroffene Parzelle erfordere die Ergänzung des Sachverhaltes und auch einen erneuten Augenschein, weshalb das Verwaltungsgericht die Sache dem Baurekursgericht zur Sachverhaltsergänzung zurückwies (VB.2017.00733, E. 4.2. ff.).

In Befolgung dieses Entscheids nahm die 2. Abteilung des Baurekursgericht, wie eingangs erwähnt, am 4. Dezember 2018 das Lokal – insbesondere mit Bezug auf [das Denkmalschutzobjekt] – erneut in Augenschein.

4.-6.

7.1.

Die von der Rekurrentin mit Rekurseingabe aufgeworfene und bereits im aufgehobenen Rekursentscheid beurteilte Frage, ob der Zwischentrakt als Anbaute oder aber als Hauptgebäude gelte, hat das Verwaltungsgericht nicht beurteilt. Demnach ist im Folgenden erneut darauf einzugehen.

Diesbezüglich stellt sich die Rekurrentin auf den Standpunkt, dass gemäss Art. 3.1.3 Abs. 2 BZO nur für "klar" als Anbauten in Erscheinung tretende Gebäude bzw. Gebäudeteile ein Flachdach zulässig sei. Dies sei beim Zwischentrakt nicht der Fall, weshalb das Projekt kernzonenwidrig sei.

Dem entgegnet die Vorinstanz, dass gemäss ständiger Praxis als "Anbauten" im Sinne der genannten Bestimmung nicht nur Anbauten im engeren Sinn zu verstehen seien, sondern generell Bauten bzw. Bauteile, die gegenüber dem Hauptbau optisch klar untergeordnet in Erscheinung träten. Letzteres sei vorliegend der Fall. Abzustellen sei einzig auf die optische Erscheinung des fraglichen Gebäudeteils und nicht auf funktionale Aspekte.

7.2.

Gemäss der für Kernzonen geltenden Bestimmung von Art. 3.1.3 Abs. 1 BZO sind auf Hauptgebäuden nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Für Teile von Hauptgebäuden, welche als Anbauten *in Erscheinung* treten, sowie für besondere Gebäude sind auch andere Dachformen möglich (Abs. 2).

Bei der Auslegung und Anwendung von kompetenzgemäss erlassenen kommunalem Recht kann sich für die Gemeinde ein Spielraum auftun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt bzw. einen Ermessensspielraum einräumt. Das Baurekursgericht ist in solchen Fällen verpflichtet, sich mit besonderer Sorgfalt mit den Entscheidungsgründen der Baubewilligungsbehörde auseinanderzusetzen. Ist die Entscheidung der Gemeinde plausibel und stichhaltig begründet, bedarf es mithin besonders überzeugender Gründe, um von deren Auslegung und Anwendung des kommunalen Rechts abzuweichen. Der Beurteilungsspielraum der Rekursinstanz wird damit durch die Gemeindeautonomie beschränkt (VB.2017.00563 vom 20. September 2018, E. 3.2. f.; VB.2014.00232 und VB.2014.00248, E. 4.3, in BEZ 2015 Nr. 29).

7.3.

Wenn die Vorinstanz den Zwischentrakt als Anbaute im Sinne der vorgenannten Bestimmung qualifiziert, ist dies nicht zu beanstanden. Abzustellen ist für die Qualifikation als Anbaute gemäss klarem Wortlaut von Art. 3.1.3 Abs. 2 BZO einzig auf die optische Erscheinung des fraglichen Gebäudeteils. Mit der kommunalen Vorinstanz sind funktionale Aspekte damit unbeachtlich und kann es etwa nicht darauf ankommen, welcher Nutzung der Flachdachabschnitt dient.

Der Zwischentrakt tritt entgegen der Auffassung der Rekurrentin gegenüber den beiden unstrittig als Hauptgebäudeteile zu qualifizierenden Baukörpern mit Satteldach klar untergeordnet in Erscheinung. Dies einerseits aufgrund dessen deutlich geringeren Ausmasses, die insbesondere von der *Ostseite* her betrachtet dazu führt, dass sich dieser markant vom südlichen Hauptgebäudeteil abhebt. Zudem führt die unterschiedliche Materialisierung der Baukörper zu einer weiteren klaren optischen Abgrenzung derselben. So dann – was entgegen der in der Beschwerdeschrift vertretenen Auffassung der Rekurrentin ebenfalls zu berücksichtigen ist – wird der Zwischentrakt auf der Hofinnenseite von der Vorbaute des nördlichen Gebäudeteils ver-

deckt, womit dieser *auch* von dieser Seite her betrachtet *wesentlich* weniger voluminös erscheint als die beiden Hauptgebäudeteile. Der Zwischentrakt tritt mithin allseitig als Anbaute in Erscheinung.

Die Vorinstanz hat den Zwischentrakt mithin zu Recht als Anbaute qualifiziert. Solche Gebäudeteile dürfen mit Flachdächern versehen werden (Art. 3.1.3 Abs. 2 BZO). Ein Verstoss gegen Kernzonenvorschriften ist diesbezüglich damit nicht zu erkennen. Dementsprechend zielt auch die Argumentation der Rekurrentin ins Leere, wonach ein externes Gutachten einzuholen gewesen wäre, welches eine besonders gute Einordnung und Gestaltung des Vorhabens zu bestätigen habe. Ein solches ist nur dann erforderlich, wenn eine von den Kernzonenvorschriften abweichende Dachform – etwa ein Hauptgebäude mit Flachdach – geplant ist (vgl. Art. 3.1.1 Abs. 5 BZO). Die Rügen sind damit unbegründet.

8.1.

Hinsichtlich der vom Verwaltungsgericht ebenfalls noch nicht behandelten Rüge betreffend die Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften bringt die Rekurrentin im Wesentlichen vor, die Flachdachbereiche des Projekts seien nicht nur für das gesamte Gebäude prägend, sondern wirkten in diesem heiklen Eingangsbereich von X auch auf die Umgebung ästhetisch intensiv ein und würden damit genau dort in Erscheinung treten, wo geradezu ein besonders guter Bezug zur vorhandenen Bebauung verlangt werde. Das Gebäude nehme keine Rücksicht auf die geschützten Bauten in der Kernzone, insbesondere jenseits der T-Strasse. Das Bauvorhaben erzeuge mit den rautenverstärkten sperrigen und den ganzen Komplex dominierenden Flachdach-Hauptgebäude-Dispositionen ein vorliegend unpassendes kubisches Gemisch. Angrenzend gebe es eine historisch kleinräumige Bebauung mit traditionell gestalteten Kuben und sorgfältig renovierten, historischen Fassadenausbildungen, geprägt von hochrechteckig und ausgewogen formulierten, mit Fensterläden umrahmten, gesprosssten Befensterungen. Diesen gegenüber spreche Hohn, wenn ihnen hochrechteckige Sehschlitze im Wechselspiel zu sprossenlosen breiten, querformatigen Fenstern – alles gestaltet als Fassadenlöcher ohne Fensterläden und wohl mit günstigen Rollläden – gegenübergestellt würden. Die verzierenden Rauten seien in der [...] Kernzone [D] nicht vorherrschend und ortsuntypisch. Sie stellten eine gekünstelt historisierende Anbietderung an irgendwelche in der Region vorkommenden Ornamente dar und wirkten lächerlich und gegen-

über den realhistorischen Bauten an der T-Strasse als Affront. Die benachbarten Kernzonengebäude würden buchstäblich in ihrem Ausdruck und damit auch in ihrem öffentlichen Wert empfindlich herabgemindert. Die Nord- und die Ostfassade, welche beide das Tor zur Kernzone D repräsentieren sollten, würden sich weder eigenständig absetzen noch zu den nördlichen Denkmalschutzobjekten bewusst Bezug nehmen. Es handle sich um biedere Fertighaus-Architektur, welche keinesfalls eine besonders gute Einordnung und Gestaltung bzw. Rücksichtnahme aufweise.

Die Vorinstanz ist der Auffassung, dass sich das Bauvorhaben gut in das bauhistorisch geprägte Ortsbild einordne. Die Gestaltung der Fassaden sei insgesamt differenziert und ordne sich den Anforderungen entsprechend stimmig in den ortsbaulichen Kontext ein. Auch die Gliederung des Volumens lehne sich an die charakteristischen kleinteiligen Strukturen in der näheren Umgebung an und übernehme deren Massstäblichkeit. Dadurch nehme das Bauvorhaben genügend Rücksicht auf die schutzwürdigen Objekte in der Umgebung. Die Kernzone D, in welche das Bauvorhaben zu liegen komme, sei gewissermassen zweigeteilt. Sie sei aufgeteilt in einen eigentlichen historischen Teil nördlich der T-Strasse, während die südlich der T-Strasse und östlich der S-Strasse gelegenen Bauten aus neuerer Zeit stammen würden. Der historische Ortskern der Kernzone D werde zudem durch die T- bzw. S-Strasse von den neuzeitlichen Gebäuden klar getrennt. Wie das Baurekursgericht zutreffend festgestellt habe, erweise sich das Ortsbild deshalb als uneinheitlich ausgeprägt und es rechtfertige sich daher nicht, einen allzu strengen Massstab dafür anzusetzen, ob das Bauvorhaben genügend Rücksicht auf die besonders schützenswerten Kernzonen-Objekte nehme. Das Volumen der Hauptbauten übernehme die Massstäblichkeit der umliegenden Bauten und versuche gleichzeitig, mit dem Kreuzungskopfbau und dem Vorplatzbereich einen Akzent zu schaffen. Die mehrfach versetzte Gebäudegrundfläche mit unterschiedlich gesetzten Giebeldächern mit Gauben und Terrassen erzeugten ein differenzierteres Gesamtbild mit einer hohen baulichen Dichte. Das Bebauungskonzept lehne sich stark an die charakteristischen kleinteiligen Strukturen in der näheren Umgebung an. Es seien klare kubische Bezüge zur Gebäudegruppe auf der nordseitigen T-Strasse auszumachen. Die ortsbauliche Einbindung sei nachvollziehbar und verständlich. Bezüglich Massstäblichkeit und Körnung ordne sich das Bauvorhaben gut in den stadträumlichen Kontext ein und zeige eine gute Reaktion auf die anspruchsvolle städtebauliche Situation. Mit dem deutlich niedrigeren Verbindungsbau werde das grosse Volu-

men der Hauptbauten aufgelockert. Haupt- und Annexbauten seien bewusst unterschiedlich gestaltet worden.

8.2.

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 erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Diese Vorschrift enthält eine Grundanforderung an Bauten, Anlagen und Umschwung. Verlangt wird sowohl eine gewisse Qualität der Gestaltung in sich als auch der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Dabei erfasst die Norm über den Wortlaut ihres Randtitels ("Gestaltung") hinaus nicht nur die Gestaltungselemente wie beispielsweise die Dach- oder die Fassadengestaltung, sondern auch ortsbauliche Aspekte wie etwa die Stellung der Baukörper, soweit jene nicht durch speziellere Bauvorschriften geregelt sind. Die Frage, ob eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist gestützt auf objektive, nachvollziehbare Kriterien zu beantworten. Blosses Empfinden rechtfertigt keinen Eingriff in das Eigentum.

Nach § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. In der Nachbarschaft von Schutzobjekten bzw. bei Änderungen an solchen ist demnach mehr als eine bloss befriedigende Gesamtwirkung zu verlangen. Was als Objekt des Natur- und Heimatschutzes zu betrachten ist, ergibt sich aus der Aufzählung in § 203 Abs. 1 PBG. Eine förmliche Unterschutzstellung wird für die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG nicht vorausgesetzt. Vielmehr genügt es, dass sich die Schutzwürdigkeit aus der Aufnahme des Objektes in ein Inventar im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG ergibt.

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 über-

schreitet, 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. BGr 1C_358/2017 vom 5. September 2018, 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 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).

8.3.

Die beiden Baugrundstücke befinden sich – wie bereits dargelegt – in der Kernzone D. Die Einordnung des Neubaus hat damit den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG und den Kernzonenbestimmungen zu entsprechen. Diese halten in Ergänzung der kantonalen Bestimmung in Art. 3.1.1. Abs. 2 BZO fest, dass in der Kernzone D auf die geschützten Bauten und die erhaltenswerte Häusergruppe auf der Nordseite der T-Strasse Rücksicht zu nehmen ist. Sodann ist gemäss Art. 3.1.1. Abs. 4 BZO bei allen baulichen und nutzungsmässigen Vorkehrungen an bestehenden Gebäuden, bei Neubauten und an Freiflächen auf eine gute Gesamtwirkung und Einordnung zu achten. Ebenso ist die Wirkung auf den Strassenraum zu berücksichtigen. Die Anforderungen gelten ebenfalls für Materialien und Farben.

8.4.

Wie bereits im aufgehobenen Entscheid festgehalten wurde und was sich am abermals durchgeführten Augenschein erneut bestätigte, ist die Kernzone D – welche Auffassung auch die Vorinstanz vertritt – zweigeteilt. Auf der einen Seite präsentiert sich gegenüber der Bauparzelle nördlich der T-Strasse ein gut erhaltener historischer Dorfkern mit kleinräumiger Bebauungsstruktur. Andererseits stammen die südlich der T-Strasse und östlich der S-Strasse liegenden, grossvolumigeren Bauten aus neuerer Zeit. Zu-

dem dominiert die breite S-Strasse mit all ihren Nebenanlagen als Infrastrukturbaute den Kreuzungsbereich der T- bzw. S-Strasse. Das Ortsbild erweist sich deshalb als uneinheitlich und – insbesondere für eine Kernzone – trotz des erwähnten gut erhaltenen historischen Dorfkerns insgesamt nicht als überdurchschnittlich qualitativ ausgeprägt. Der historische Ortskern der Kernzone D wird durch die T- bzw. S-Strasse von den neuzeitlichen Gebäuden in markanter Weise geteilt wird (s. Prot. S. 9 ff., Fotos Nrn. 5, 8-10). Auf den westlich der Bauparzelle liegenden Grundstücken Kat-Nrn. [...] wurden ebenfalls Neubauten erstellt, was die Teilung der Kernzone abermals zum Ausdruck bringt (s. Prot. S. 13, Foto Nr. 13 und Prot. S. 10, Foto Nr. 8). Hinzuweisen ist zudem auf das eine moderne Architektur aufweisende, rund 70 m vom Baugrundstück entfernte Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. [...] (s. Prot. S.12, Foto Nr. 12, worauf das fragliche Gebäude am linken Bildrand ersichtlich ist), welches zwar nicht der Kernzone D zugewiesen ist, nichtsdestotrotz als zur relevanten baulichen Umgebung gehörig mit zu berücksichtigen ist. Einen allzu strengen Massstab dafür anzuwenden, ob das Bauvorhaben genügend Rücksicht auf die besonders schützenswerten Kernzonenobjekte sowie den Strassenraum nimmt (§ 238 Abs. 2 PBG, Art. 3.1.1 Abs. 2 und 4 BZO), rechtfertigt sich in Anbetracht dieser unausgewogenen Umgebung daher nicht. Zu betonen ist in diesem Zusammenhang, dass das Bauvorhaben den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG und den erwähnten Kernzonenbestimmungen gleichwohl zu entsprechen hat. Indes kann ein uneinheitlich ausgeprägtes Ortsbild dazu führen, dass ein Bauvorhaben bezüglich einzelner Gestaltungsmerkmale dementsprechend milder beurteilt werden muss; auch in der Kernzone kann von einem Bauvorhaben unter dem Aspekt von § 238 Abs. 2 PBG als Beitrag zum Schutz des Ortsbildes nicht mehr verlangt werden, als es der Charakter der Umgebung verlangt. Aufgrund der klaren Zweiteilung der Kernzone ändert daran nichts, dass die Bauparzelle eingangs der T-Strasse liegt. Entgegen der Auffassung der Rekurrentin ist an dieser Stelle heute schlichtweg keine Situation erkennbar, die gewissermassen als Eingangsbereich zur Kernzone D – von der Rekurrentin als "Tor zu [D]" (act. 2 S. 8) oder "[...] Eingangsbereich [der Kernzone D]" (act. 2 S. 10) bezeichnet – als besonders heikel zu qualifizieren wäre. Auch das auf die unmittelbar an das Baugrundstück angrenzende Parzelle zu verschiebende Schutzobjekt vermag hinsichtlich diesen grundsätzlichen Feststellungen betreffend das Quartierbild nichts zu ändern.

Anlässlich des Augenscheins konnte schliesslich hinsichtlich [des] – der Zentrumszone zugewiesenen – [Schutzobjekts] festgestellt werden, dass diese prominent an der S-Strasse liegt und über doch recht stattliche Masse verfügt. Sie weist über dem strassenseitig ausgeprägten Sockelgeschoss drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf. Die Formensprache ist einfach und klar. Die [...] Ostfassade weist eine fünfachsigere regelmässige Befensterung auf. Mit der doppelseitigen Zugangstreppe und dem darüber liegenden Balkon wird die Symmetrieachse betont. Nord- und südseitig ist je eine dreiachsigere regelmässige Befensterung gegeben, und die Rückseite (Westseite) des Gebäudes zeichnet sich insbesondere durch einen axialen Mittelrisaliten mit Querfirst aus (s. Fotodokumentation des Augenscheins und auch die das Bauvorhaben Villa Blumenthal betreffenden Pläne, insbesondere act. 11.7 und 11.8).

8.5.

Der geplante Neubau weist von Süden her betrachtet einen auf dem Kopf stehenden L-förmigen Grundriss auf und gliedert sich – wie erwähnt – im Wesentlichen in zwei Hauptgebäude mit Satteldach und dem Zwischentrakt mit Flachdach. Dabei ist der nördliche Hauptgebäudeteil bezogen auf die T-Strasse traufständig bzw. giebelständig bezogen auf die S-Strasse. Der südliche Hauptgebäudeteil ist demgegenüber – bezogen auf die S-Strasse – traufständig. Die Hauptgebäudeteile weisen einfach verputzte Fassaden auf. Der Verbindungsbau ist strassen-, d.h. ostseitig, mit einer mit Rauten strukturierten Blende versehen. Alsdann weist der nördliche Teil des längeren Abschnitts der L-Form auf der Ostfassade ebenfalls eine derart strukturierte Blende auf, welche in den auf der Nordseite vorspringenden Anbau übergeht. Dieser Anbau weist auch auf der Nord- und der Westseite die erwähnte Blende mit der beschriebenen Struktur auf. Sodann weist die Ostfassade des südlichen Hauptgebäudeteils eine regelmässige Befensterung auf, bestehend aus fast quadratischen und aus kleineren, hochrechteckigen Fenstern. Die Südfassade des längeren Abschnitts der L-Form weist auf dem ersten und zweiten Obergeschoss um 1,5 m vorspringende Balkone auf, welche strassenseitig vollständig und gegen Süden teilweise durch ebenfalls mit Rauten strukturierten Blenden geschlossen und auf diese Weise auch miteinander verbunden werden. Im Übrigen ist sie mit auf einer Achse angeordneten, fast quadratischen Fenstern sowie mit zwei weiteren solchen Fenstern gegliedert. Die Fassaden auf der "Innenseite" des L-förmigen Gebäudes sind ebenfalls sowohl einfach verputzt als auch – bei

den Balkonen – mit den erwähnten Blenden versehen. Sie weisen regelmässig angeordnete, fast quadratische Fensteröffnungen auf.

Damit lässt sich festhalten, dass sich die geplante Baute mit den ortsüblichen Satteldächern, der grossmehrheitlich regelmässig angeordneten Befensterung und den Gewänden in Putzstruktur an die älteren Gebäude der Kernzone D und auch an [das zu verschiebende Schutzobjekt] anlehnt. Auch hinsichtlich der Stellung der Baukörper ist eine Bezugnahme zu diesen Objekten geben. Die Abfolge von – bezogen auf die S-Strasse – giebel- und traufständigen Gebäudekörpern sowie einem mit Flachdach versehenen Zwischentrakt findet sich nahezu spiegelbildlich bei den nördlich der T-Strasse befindlichen Gebäuden (s. Prot. S. 10, Foto Nr. 7), wenn auch [diese nicht vollständig zusammengebaut sind]. Sodann ist der südliche Hauptgebäudeteil des Bauvorhabens wie [das Schutzobjekt] bezogen auf die S-Strasse traufständig. Daraus ergibt sich ein stimmiges Gesamtbild. Ein Bezug zu den bestehenden Kernzonenbauten und [zum Schutzobjekt] ist damit entgegen der Auffassung der Rekurrentin durchaus gegeben. Inwiefern die Befensterung, bestehend aus hochrechteckigen und nahezu quadratischen Fenstern, die bestehende bauliche Umgebung beeinträchtigen soll, ist nicht ersichtlich, zumal diese grossmehrheitlich einer Regelmässigkeit folgen und sowohl in der Kernzone als auch in der näheren Umgebung bereits heute verschiedenste Fenstergrössen und -formen anzutreffen sind. Dies gilt auch für den Umstand, dass beim Bauvorhaben keine Fensterläden vorgesehen sind. Solche sind in der Kernzone D denn auch nicht vorgeschrieben und auch unter dem Titel der Rücksichtnahme nicht zwingend notwendig. Vielmehr bestünde die Gefahr einer der Rücksichtnahme nicht zuträglichen Anbietung, wenn neue Bauten mit nicht mehr zeitgemässen Elementen ausgestattet würden. Sodann ist festzuhalten, dass auch die nördlich der T-Strasse bestehenden Gebäude über Anbauten mit begehbaren (Flach-) Dächern verfügen. Gleiches gilt für das östlich der S-Strasse befindliche Gebäude. Solche Elemente sind in der Kernzone D mithin nicht fremd (s. Prot. S. 10 f., Foto Nrn. 7, 9 und 10 sowie Prot. S. 14, Foto Nr. 16). Die Gliederung des Neubaus in Hauptgebäudeteile, Zwischentrakt und nördlichem Anbau hat schliesslich in Übereinstimmung mit den Ausführungen der Vorinstanz zur Folge, dass dieser auch hinsichtlich Körnung und Volumen auf die bestehende, kleinteilige Bebauungsstruktur nördlich der T-Strasse genügend Rücksicht nimmt. Erst recht gilt dies in Bezug auf [das] doch recht stattliche Masse aufweisende [zu verschiebende Schutzobjekt]. Auch hinsichtlich der Höhenentwicklung

nimmt das Bauvorhaben auf [dieses Schutzobjekt] Rücksicht. Es weist gegenüber [dem Schutzobjekt] eine leicht niedrigere Gebäudehöhe auf. Die Schnittlinie zwischen deren Dachfläche und deren Ostfassade liegt 9,65 m über der Referenzkote von 410,74 m.ü.M. und mithin auf 420,39 m.ü.M. Die Schnittlinie zwischen Dachfläche und Fassade des südlichen Hauptgebäudes des strittigen Bauvorhabens liegt demgegenüber auf einer Kote von lediglich 419,64 m.ü.M.

Mit der Gestaltung von Bauteilen des Bauvorhabens mit den erwähnten rautenförmig strukturierten Blenden tritt dieses zwar in einen gewissen Kontrast zur bestehenden baulichen Umgebung, d.h. [zum Schutzobjekt] und zu den mehrfach erwähnten Gebäuden nördlich der T-Strasse. Ein störender Widerspruch dazu oder gar deren Beeinträchtigung ist indes nicht erkennbar. Schon die erwähnte Teilung der Kernzone und der Umstand, dass die Nordfassade des geplanten Neubaus rund 11 m bis 13 m von der T-Strasse zurückversetzt zu liegen kommt, verhindern, dass die neueren Elemente des Bauvorhabens mit dem historischen Dorfkern auf der anderen Strassenseite konkurriert. Die gilt im Ergebnis auch in Bezug auf [das Schutzobjekt], welche[s] zwar in einem Abstand von nur rund 7,87 m von der nordöstlichen bzw. von rund 7,07 m von der nordwestlichen Gebäudeecke gemessen zu liegen kommen soll. Die um 1,5 m an der Südfassade gegen [das Schutzobjekt] vorspringenden, mit den besagten Blenden versehenen Balkone vermögen de[ss]en Wert indes nicht in Frage zu stellen. [Das] markante [Schutzobjekt] mit der stark gegliederten und viel detaillierter gestalteten strassenseitigen Fassade tritt erheblich dominanter in Erscheinung als dieser Bereich des Bauvorhabens. Die Blende der südseitigen Balkone weist lediglich untergeordnete Masse auf und vermag das Schutzobjekt nicht zu beeinträchtigen.

Damit ist festzuhalten, dass sich das Bauvorhaben mit den neuartigen Blenden, dem Zwischentrakt sowie den Vor- und Anbauten entgegen den Vorbringen der Rekurrentin nicht als aufdringlich oder gar beeinträchtigend im Hinblick auf die Schutzobjekte im Norden sowie [auf das zu verschiebende Schutzobjekt] erweisen. Dass diese[s] in [seinem] Ausdruck und damit auch in ihrem öffentlichen Wert empfindlich herabgemindert würden, kann entgegen der rekurrentischen Auffassung nicht festgestellt werden.

8.6.

Sodann ist festzuhalten, dass die von der Rekurrentin ebenfalls als verletzt gerügte Bestimmung von Art. 3.1.1. Abs. 1 BZO nur bei baulichen Massnahmen in der Kernzone F zur Anwendung gelangt. Vorliegend ist sie damit unbeachtlich. Die entsprechende Rüge ist damit unbegründet.

Unerfindlich ist sodann, weshalb Art. 3.1.3. Abs. 3 BZO verletzt sein soll. Diese Bestimmung bezieht sich auf die Eindeckung von Dächern, welche sich in Zusammenhang mit den vorhandenen Dachbildern besonders gut einzuordnen haben. Die Rekurrentin bringt diesbezüglich indes nichts vor. Im Übrigen ist festzuhalten, dass die Dächer gemäss angefochtener Bewilligung mit braunen, profillosen Tonziegeln eingedeckt werden sollen. Inwiefern sich solche nicht in die bestehende, durch braune Ziegel geprägte Dachlandschaft einzuordnen vermögen, ist nicht ersichtlich (vgl. Augenscheinfotos).

8.7.

Die auf die Einordnung und Gestaltung abzielenden Rügen erweisen sich mithin allesamt als unbegründet. Im Folgenden sind somit die weiteren, von der Rekurrentin bereits im vorangegangenen Rechtsgang erhobenen Rügen zu behandeln.

9.1.

Die Rekurrentin bringt vor, dass die angeblich noch gestaltend hinzukommenden Kuben in und auf den Dachflächen, welche für den Gesamteindruck ganz erheblich seien (Lift, Lüftung, Cheminées), bereits mit dem angefochtenen Beschluss hätten beurteilt werden müssen. Jedenfalls hätte auch das von der BZO verlangte Dorfkernemodell und das Gutachten, welches beides trotz Einholungs- /Vorlagepflicht hier offenbar fehle, als Bestandteil des Gesuches präsentiert und vor dem baurechtlichen Entscheid geprüft werden müssen. Damit verstosse die Vorinstanz auch gegen den Grundsatz der Einheit der Baubewilligung, womit eine Gesamtbeurteilung nach § 238 Abs. 2 PBG verhindert worden sei. Weiter ist nach der Rekurrentin der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung auch deshalb verletzt, weil auf eine vollständig dargestellte Ausgestaltung der Umgebung verzichtet worden sei.

9.2.

Wie bereits im aufgehobenen Entscheid ausgeführt wurde, ist in Übereinstimmung mit den Ausführungen der kommunalen Vorinstanz und des privaten Rekursgegners in der Vernehmlassung nicht ersichtlich, inwiefern technische Anbauten nötig sein sollen, die das Erscheinungsbild erheblich verändern und Einfluss auf die Beurteilung der Einordnung haben könnten. Der geplante Lift soll vollständig im Gebäudeinneren platziert werden. Cheminéeöfen sind nicht vorgesehen (vgl. Grundrissplan). Es ist im Übrigen davon auszugehen, dass die für die von der Baudirektion auflagenweise verlangte Lüftung notwendigen Komponenten ebenfalls keinen rechtserheblichen Einfluss auf die Beurteilung der Einordnung haben werden, zumal diese lediglich der Be- und Entlüftung zweier Zimmer dienen soll (vgl. hierzu unten folgende Ziffer 11.3).

Nicht nachvollziehbar ist sodann, inwiefern die noch darzulegende Bepflanzung und die Ausgestaltung und Ausstattung der Spiel- und Ruheflächen (Dispositivziffer I.6.1.) die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens in Frage stellen und deren Beurteilung nicht in ein späteres Bewilligungsverfahren verwiesen werden könnte, zumal bereits ein ausführlicher Umgebungsplan vorliegt und beurteilt werden konnte.

In Bezug auf die Rüge des fehlenden Dorfkernmodells ist festzuhalten, dass ein solches bereits für das dem vorliegenden Projekt vorausgegangene Vorhaben eingegeben wurde und sich diese zwei Projekte nur unwesentlich voneinander unterscheiden. Für die Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens hinsichtlich Körnigkeit und Einordnung genügt jenes Modell ohne Weiteres. Die vorgenommenen Änderungen in der nordöstlichen Ecke des nördlichen Gebäudes fallen im Massstab 1:500 diesbezüglich nicht ins Gewicht.

9.3.

Eine Verletzung der Einheit der Baubewilligung liegt zusammengefasst nicht vor. Die Rüge ist unbegründet.

10.1.

Die Rekurrentin moniert, dass das Bauvorhaben den Wegabstand zum W-Weg unterschreite. Dieser sei eine wichtige Fussweg- und Langsamverkehrsverbindung und es sei nicht ausgeschlossen, dass er ausgebaut und

umgestaltet werden müsse und werde. Bereits in Realisation sei eine baulich-funktionale Aufwertung des hier ebenso betroffenen T-Strassenbereichs. Der für die Abstandsunterschreitung erteilten Ausnahmenbewilligung stünden daher öffentliche Interessen entgegen.

10.2.

Der zum W-Weg hin einzuhaltende unterirdische Wegabstand wird unbestrittenermassen mit dem ersten und zweiten Untergeschosses unterschritten. Er soll 0,45 m statt 3,5 m betragen (vgl. Art. 11.5 Abs. 1 BZO). Die Abstandsunterschreitung hat die Vorinstanz indes in Anwendung von Art. 11.5 Abs. 2 BZO bewilligt, weil keine öffentlichen Interessen entgegenstünden. Dies ist nicht zu beanstanden. Der W-Weg ist im kommunalen Verkehrsplan – auch heute noch – als Fussweg eingezeichnet. Nach der Vorinstanz kann mit Blick auf diese Zweckbestimmung praktisch ausgeschlossen werden, dass der W-Weg in Zukunft wesentlich ausgebaut oder umgestaltet wird. Darauf ist abzustellen. Offenbar ist die T-Strasse mittlerweile, d.h. seit dem vorangegangenen Rechtsgang, baulich umgestaltet bzw. aufgewertet worden. Mithin ist die Rekurrentin mit den diesbezüglichen Vorbringen von vornherein nicht zu hören. Die Rüge ist unbegründet.

11.1.

Die Rekurrentin bringt schliesslich vor, dass das Erfordernis von Art. 39 Abs. 1 LSV, wonach Lärmimmissionen in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume zu ermitteln seien, nicht erfüllt sei. Es liege keine Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf den lärmabgewandten Seiten des Gebäudes im Sinne von Art. 31 Abs. 1 lit. a LSV vor. Die Räume erstreckten sich über die gesamte Gebäudebreite und reichten von der lärmigen Strassenseite bis zur etwas weniger lärmigen Bergseite. Die Tolerierung der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW) halte vor der neuen Bundesgerichtspraxis nicht stand. Es bestehe kein konkretes, substantiiertes öffentliches Interesse an einem solchen Projekt. Zudem habe Art. 31 Abs. 2 LSV keine hinreichende Grundlage im Gesetz. Selbst wenn eine solche bestünde, müsste eine restriktive Handhabung in Bezug auf das verlangte überwiegende Interesse Platz greifen. Die von der Baudirektion an Staatsstrassen reflexartig bejahten Ausnahmen seien Ausdruck einer Regel geworden. Vorliegend erscheine das konkrete mangelhafte, verunstaltende Projekt mit Blick auf die Siedlungsentwicklung der Kernzone D

nach Innen nicht als wünschenswert. Zudem habe die Bauherrschaft nicht nachgewiesen, dass es unmöglich sei, die Einhaltung der IGW sonst wie in einer städtebaulich hinreichend guten Weise zu erreichen. Die Zeiten der Regel-Ausnahme seien seit dem Entscheid BGE 142 II 100 vorbei. Die gewährte Toleranz gegenüber den nicht natürlich zu belüftenden Befensterungen und insbesondere die gewährte Ausnahmebewilligung seien damit nicht gerechtfertigt.

11.2.

Gemäss Art. 22 Umweltschutzgesetz (USG) werden Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Abs. 1) oder die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Abs. 2). Art. 31 Abs. 1 LSV präzisiert, dass Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden dürfen, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (lit. a) oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (lit. b). Die blosser Anordnung einzelner Lüftungsfenster auf der vom Lärm abgewandten Seite, mithin die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte am ruhigsten Fenster jedes lärmempfindlichen Raums, genügt nicht. Diese sogenannte "Lüftungsfensterpraxis" hat das Bundesgericht für unzulässig erklärt (vgl. BGE 142 II 100, E. 4.3. f.).

Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV – dessen gesetzliche Grundlage entgegen den diesbezüglichen rekurrentischen Vorbringen in Art. 22 USG zu erblicken ist – nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt. Diesfalls müssen die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile angemessen verschärft werden (Art. 32 Abs. 2 LSV).

Das Interesse an der Realisierung des Gebäudes ist dem Interesse der künftigen Bewohner und Benützer des Gebäudes am Schutz gegen übermässigen Aussenlärm gegenüberzustellen und gegen diese abzuwägen. Nach Sinn und Zweck von Art. 22 USG ist dabei grundsätzlich ein überwie-

gendes öffentliches Interesse zu verlangen. Jedenfalls reicht das private Interesse des Eigentümers an einer besseren Nutzung seines Grundstücks allein nicht aus, da sonst in allen Fällen eine Ausnahmegewilligung erteilt werden müsste. Bei der Interessenabwägung sind insbesondere die in der Zonenordnung vorgesehene Nutzung, das Ausmass der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte und die Möglichkeit, dem Gebiet allenfalls eine höhere Empfindlichkeitsstufe im Sinn von Art. 43 Abs. 2 LSV zuzuordnen, zu berücksichtigen. Auch das raumplanerische Interesse an der Schliessung einer Baulücke im bereits überbauten Gebiet kann ein überwiegendes Interesse im Sinn von Art. 31 Abs. 2 LSV darstellen. Ebenso ist dem raumplanerischen Anliegen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung zu tragen (s. Art. 8a Abs. 1 lit. c und e des Raumplanungsgesetzes [RPG]). Überwiegt das Interesse am Bauvorhaben, kann eine Ausnahmegewilligung erteilt werden, sofern die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht in städtebaulich befriedigender Weise erreicht und mittels Lüftungsfenstern an den lärmabgewandten Seiten und allfälligen weiteren Massnahmen ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann (vgl. BGE 142 II 100, E. 4.6., und BGr 1C_704/2013 vom 17. September 2014, E. 6.2., u.a. mit Hinweis auf Robert Wolf, Kommentar USG, N. 34 f. zu Art. 22).

11.3.

Beim vorliegend geplanten Wohnhaus, welches in der Kernzone mit Empfindlichkeitsstufe III liegt, können die Immissionsgrenzwerte wegen der stark befahrenen S-Strasse nicht bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden (s. S. 3 der angefochtenen Verfügung der Baudirektion) und deren Einhaltung kann nicht in städtebaulich befriedigender Weise erreicht werden. Der Immissionsgrenzwert für Strassenverkehrslärm wird in den im südlichen Bereich des Neubaus angelegten Räumen tagsüber um 1 dB(A) und nachts um 6 dB(A) überschritten. Damit liegt die Lärmbelastung zwar unter dem Alarmwert, der tagsüber erst 5 dB(A) bzw. nachts 10 dB(A) über dem Immissionsgrenzwert erreicht wird (vgl. LSV, Anhang 3 Ziff. 2), sie ist aber in der Nacht dennoch als erheblich einzustufen.

Indes soll mit dem Neubau mit neun Wohnungen eine Baulücke an prominenter Lage direkt an der S-Strasse und inmitten eines ansonsten weitestgehend überbauten Gebiets geschlossen werden. Es besteht ein gewichti-

ges öffentliches Interesse daran, dass das betreffende Grundstück trotz hoher Lärmbelastung inskünftig zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Die Bauweise mit neun Wohneinheiten liegt sodann ganz im Interesse der raumplanerisch gebotenen Verdichtung nach innen und haushälterischen Nutzung des Bodens (s. Art. 75 Abs. 1 Bundesverfassung [BV] und Art. 1 Abs. 1 RPG).

Von der Grenzwertüberschreitung betroffen sind im Erdgeschoss und in den ersten zwei Obergeschossen jeweils eine Küche samt Essbereich und das Wohnzimmer sowie je ein Schlafzimmer im Erd- und Dachgeschoss. Es handelt sich dabei um lärmempfindliche Räume im Sinne von Art. 39 Abs. 1 LSV (vgl. Art. 1 Abs. 6 lit. a LSV). Die Küchen samt Ess- und Wohnbereiche im Erdgeschoss und in den ersten zwei Obergeschossen sind durchgehend offen ausgestaltet und können daher von der lärmabgewandten Seite her belüftet werden. Bei diesen Lüftungsfenstern handelt es sich nach wie vor um eine zulässige – wenn auch nicht ohne Weiteres hinreichende – Massnahme zur Erreichung eines angemessenen Wohnkomforts. Die Küchen mit ihren Fenstern sowie die Sanitärräume der betreffenden Wohnungen sind hauptsächlich gegen die Strasse hin angeordnet. Somit kann der Baudirektion darin gefolgt werden, dass eine weitere Optimierung kaum möglich sein dürfte. Jede betroffene Wohnung verfügt zudem über Wohn- und Aussenräume auf der lärmabgewandten Seite. Hinzu kommt, dass in der angefochtenen Verfügung der Baudirektion auftragsgemäss Massnahmen angeordnet werden, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen. So sind Deckenuntersichten der Balkone der Süd- und Nordfassade seitlich zur S-Strasse hoch schallabsorbierend auszugestalten sowie Brüstungen der Balkone je nach Lage und Ausrichtung raumhoch bzw. bis zu 1 m Höhe schalldicht auszuführen. Das Erdgeschosszimmer Nr. 215 sowie das Dachgeschosszimmer Nr. 517, welche nicht über ein Lüftungsfenster mit Belastungen unter den Immissionsgrenzwerten natürlich bellüftet werden können, sind mit einer kontrollierten (regelbaren) Be- und Entlüftung auszustatten.

Dies führt zusammenfassend zum Ergebnis, dass nicht zu beanstanden ist, wenn die Baudirektion sämtliche baulichen und gestalterischen Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte als ausgeschöpft betrachtet. Für verbleibende Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte bei einzelnen Räumen wurde die lärmrechtliche Ausnahmegewilligung bei diesen

Gegebenheiten aufgrund eines überwiegenden Interesses an der Realisierung des Gebäudes zu Recht erteilt.

Die Rüge ist unbegründet.

12.

Zusammengefasst ist der Rekurs abzuweisen.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der Rekurrentin 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. 1'000.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 3 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.).

Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (finanzielle Bedeutung des Bauvorhabens mit einer Bausumme von rund 10 Mio. Franken), des getätigten Verfahrensaufwandes (zweiter Schriftenwechsel und weitere Eingaben der Rekurrentin, Durchführung eines Abteilungsaugenscheins), des Umfangs des vorliegenden Urteils und des Umstandes, dass mehrere Verfügungen zu beurteilen waren, ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 8'000.--festzusetzen (BGr 1C_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C_810/2013 vom 14. Juli 2014; www.baurekursgericht-zh.ch).

13.

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sach-

verhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend dem privaten Rekursgegner zu Lasten der Rekurrentin eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 2'500.--.

Der Rekurrentin steht die beantragte Umtriebsentschädigung bei diesem Verfahrensausgang nicht zu.

Die Vorinstanz beantragt ebenfalls die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung (§ 17 Abs. 2 VRG). Stehen sich im Verfahren private Parteien mit gegensätzlichen Begehren gegenüber, so wird die Gemeinde im Falle des Unterliegens in der Regel nicht entschädigungspflichtig (§ 17 Abs. 3 VRG). Umgekehrt entfällt im Falle des Obsiegens auch ein entsprechender Entschädigungsanspruch. Gründe, von dieser Regel abzuweichen, sind vorliegend nicht gegeben. Demnach ist der Vorinstanz keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen.

[...]