



G.-Nr. R3.2013.00098
BRGE III Nr. 0003/2014

Entscheid vom 22. Januar 2014

Mitwirkende **Abteilungspräsident Felix Müller, Baurichter Walter Linsi, Baurichter Eugen Staub, Gerichtsschreiber Gianfranco Greco**

in Sachen **Rekurrierende**
O. H. und S. T., [....]

gegen **Rekursgegner**
Gemeinderat X, [....]

betreffend **Gemeinderatsbeschluss vom 28. Mai 2013; Verweigerung der Baubewilligung für ein Einfamilienhaus**

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 28. Mai 2013 (Versanddatum 31. Mai 2013) verweigerte der Gemeinderat X O. H. und S. T die Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8030 im Ortsteil Z der Gemeinde X.

B.

Hiergegen erhoben O. H. und S. T mit Eingabe vom 2. Juli 2013 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten:

- "1. Der angefochtene Entscheid sei aufzuheben;
2. die Akten seien an den Gemeinderat X zurückzuweisen zur vollständigen Beurteilung des Bauvorhabens und zur Erteilung der Baubewilligung;
3. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde X;
(zum Verfahren)
4. es sei ein Abteilungs-Augenschein durchzuführen;
5. ..."

C.

Mit Verfügung vom 3. Juli 2013 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Der Gemeinderat X beantragte mit Vernehmlassung vom 2. September 2013 die Abweisung des Rekurses und die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung.

E.

Am 4. September 2013 wurde den Rekurrierenden Frist für die Erstattung einer Replik angesetzt, wovon sie mit Eingabe vom 24. September 2013 fristgerecht Gebrauch machten und an ihren Anträgen festhielten. Überdies stellten sie den Antrag:

"Es sei über alle Rekursverfahren, die gegen die Verweigerung der bau-rechtlichen Bewilligungen auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 8026-8031 in Z angestrengt worden sind, ein gemeinsamer Augenschein durchzuführen."

F.

Der Gemeinderat wurde mit Verfügung vom 30. September 2013 eingeladen, zur Replik Stellung zu nehmen.

G.

Mit Präsidialverfügung vom 3. Oktober 2013 wurde der rekurrentische Antrag auf Durchführung eines "gemeinsamen Augenscheins" abgewiesen.

H.

Am 21. Oktober 2013 erstattete der Gemeinderat fristgerecht seine Duplik und hielt an seinen Anträgen fest.

I.

Da die Rekurrenden mit Eingabe vom 25. Oktober 2013 um Durchführung eines dritten Schriftenwechsels ersuchten, wurde ihnen mit Verfügung vom 29. Oktober 2013 Frist für die Erstattung einer Triplik angesetzt. Diese reichten sie am 12. November 2013 fristgerecht ins Recht.

J.

Am 13. November 2013 führte die 3. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

K.

Der Gemeinderat reichte am 28. November 2013 fristgerecht seine Quadruplik ins Recht und hielt an seinen Anträgen fest.

L.

Auf die Vorbringen der Parteien und die anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen wird, soweit für die Entscheidungsfindung erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Es kommt in Betracht:

1.

O. H. und S. T sind als Baugesuchsteller durch die Verweigerung der nachgesuchten Baubewilligung mehr als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit in ihren eigenen Interessen betroffen und unstrittig im Sinne von § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Rekuserhebung legitimiert. Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 8030 befindet sich gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde X in der Wohnzone mit Gewerbeanteil. Es handelt sich um eines von acht Einfamilienhaus-Grundstücken, welche aus der ursprünglichen Parzelle (alt) Kat.-Nr. 7329 abparzelliert wurden (Kat.-Nrn. 8026-8033). Das von diesen Grundstücken gebildete Areal wird (zusammen mit zwei weiteren, nordseits angrenzenden Parzellen) u-förmig von der Kernzone von Z umschlossen. Zugänglich ist das Areal unter anderem durch die am östlichen Rand der Kernzone verlaufende Strasse D. Das Baugrundstück befindet inmitten des durch Grundstücksmutationen unterteilten ehemaligen Grundstücks Kat.-Nr. 7329.

3.

Im angefochtenen Beschluss sowie im Schriftenwechsel hat die Vorinstanz u.a. ausgeführt, angrenzend an das ursprüngliche Grundstück (alt) Kat.-Nr. 7329 befänden sich drei Inventarobjekte in der Kernzone. Diese seien unter den Nrn. 507, 516 und 517 im kommunalen Inventar erfasst und als teils hervorragend, teils gut bewertet worden. Das Bauvorhaben liege in einer Entfernung von ca. 45 m bis 75 m zu diesen Objekten. Bei dieser nachbarlichen Nähe sei das Bauvorhaben geeignet, die Schutzobjekte zu beeinträchtigen. Die Vorschriften der Kernzone würden keinen genügenden Schutz bieten. Indessen seien die Voraussetzungen für die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG gegeben und es könnten erhöhte gestalterische Anforderungen verlangt werden. Ein von der Hochbauabteilung als zweckmässig erachteter privater Gestaltungsplan sei von der ursprünglichen

Grundeigentümerschaft abgelehnt worden. Diese habe die künftige Überbauung der neuen Bauparzellen vielmehr mittels privat-rechtlicher Dienstbarkeitsverträge festgelegt. Da in der Folge (dennoch) ein "Einfamilienhaus-Baumsterquartier" zu entstehen drohte, habe die Hochbauabteilung die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) beauftragt, Randbedingungen für eine einheitliche Bebauung zu formulieren. Das geforderte NHK-Gutachten Nr. 07-2012 sei am 18. Juni 2012 erstattet und dessen Randbedingungen seien nach gemeindeinterner Prüfung den Betroffenen erläutert worden.

Das Bauvorhaben stehe im Widerspruch zur "Gestaltungsvorgabe" der Gutachter. Das Gebäude zeichne sich durch eine äusserst vielfältige Gestaltung mit verschiedenen Einzellösungen aus. Zur Belichtung der beiden Dachgeschosse seien Dachflächenfenster und auf jeder Dachseite Schleppegaube in maximaler Breite geplant. Auf der südlichen Dachseite sei eine Sonnenkollektorenanlage vorgesehen. Auf der Ostseite sei ein Garagenanbau mit Pultdach für drei Motorfahrzeuge geplant, welcher mit der Velo-/Sitzplatz-überdachung des benachbarten Bauprojektes auf Kat.-Nr. 8031 zusammengebaut werden solle. Durch diesen Zusammenbau werde ein Durchblick zwischen den Bauten verhindert und es entstehe ein unerwünschter Gebäuderiegel. An der Westfassade sei ein eingeschossiger Anbau und an der Südfassade ein Erker unter einem Dachvorsprung vorgesehen. Über dem Hauseingang und dem südlichen Sitzplatz würden verglaste Vordächer angefügt. An der südöstlichen Gebäudeecke sei eine grossflächige Terrainabgrabung für eine äussere Erschliessungstreppe und zur Belichtung des Untergeschosses projektiert.

Zusammengefasst verweigerte die Vorinstanz die Erteilung der Baubewilligung, weil das Bauvorhaben den "Gestaltungsvorgaben" nicht entspreche. Sie auferlegte der Bauherrschaft, das Projekt "komplett nach den formulierten Gestaltungsgrundsätzen gemäss dem Gutachten der Natur- und Heimatschutz-Kommission des Kantons Zürich (NHK-Gutachten) Nr. 07-2012" zu überarbeiten.

4.1.

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine

befriedigende Gesamtwirkung 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 objektiven Anhaltspunkten ergibt, was insbesondere bei der Aufnahme des Objektes in ein Inventar im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG der Fall sein kann.

4.2.

Gemäss der bisherigen verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (grundlegend VB.2010.00127 vom 30. Juni 2010 in BEZ 2010 Nr. 28) hatte das Baurekursgericht zu berücksichtigen, dass den Gemeinden bei der Anwendung der Ästhetikgeneralklausel ein erheblicher Ermessensspielraum zukommt. Bei der Überprüfung diesbezüglicher kommunaler Entscheide hatte sich die Rekursinstanz daher ungeachtet ihrer nach § 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) uneingeschränkten Kognition Zurückhaltung aufzuerlegen. Von dieser Rechtsprechung ist das Verwaltungsgericht mit dem Entscheid VB.2013.00468 vom 17. Dezember 2013 abgerückt. Das Gericht erkannte, dass das Baurekursgericht nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet sei, seine gesetzliche Überprüfungsbefugnis auszuschöpfen. Den Gemeinden stehe bei der Anwendung von §

238 PBG als Ausfluss der Gemeindeautonomie insofern ein gewisser Beurteilungsspielraum zu, als es in erster Linie der örtlichen Baubewilligungsbehörde obliege, die in dieser Norm verwendeten offenen Formulierungen ortsbezogen zu konkretisieren. Bei der Angemessenheitskontrolle des kommunalen Entscheides habe die Rekursinstanz die im konkreten Fall angeführten Entscheidungsgründe gebührend zu berücksichtigen und sich mit den Kriterien auseinanderzusetzen, welche von der Baubehörde im Rahmen der ortsbezogenen Konkretisierung der Einordnungsvorschrift entwickelt wurden. Abgesehen von der insoweit gebotenen Rücksichtnahme auf die Gemeindeautonomie rechtfertige sich keine weitergehende Einschränkung der baurekursgerichtlichen Prüfungsbefugnis.

5.1.

Zunächst ist zu prüfen, ob die Vorinstanz eine rechtliche Grundlage hat, um für das Baugrundstück "Gestaltungsvorgaben" als verbindlich zu erklären. Sie stützt sich hierbei auf § 238 Abs. 1 und 2 PBG. Dies mit der Begründung, das Bauvorhaben beeinträchtigt Inventarobjekte.

Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Voraussetzung, dass ein Bauvorhaben ein Inventarobjekt überhaupt tangieren kann, ist eine gewisse Nähe zu diesem und damit das Bestehen eines optischen Bezugs. Diese Ausgangslage ist vorliegend nicht gegeben. Die Distanz zum nächstgelegenen Inventarobjekt Nr. 516 (Grundstück Kat.-Nr. 8034) beträgt etwa 40 m. Bereits aufgrund dieser beachtlichen Distanz ist nicht ohne weiteres davon auszugehen, dass ein bescheiden dimensioniertes Einfamilienhaus (vgl. Erwägung 6) ein Inventarobjekt (vorliegend ein voluminöses ehemaliges Bauernhaus) optisch beeinträchtigen könnte. Hinzu kommt, dass sich zwischen dem Baugrundstück und dem fraglichen Bauernhaus die Grundstücke Kat.-Nrn. 8032 und insbesondere 8033 befinden. Sobald diese Parzellen überbaut sind, was aufgrund des aktenkundigen Bestehens von Überbauungsabsichten in absehbarer Zeit der Fall sein dürfte (vgl. act. 18.5), kann kein optischer Bezug zwischen dem strittigen Bauvorhaben und dem nächstgelegenen Inventarobjekt Nr. 516 (mehr) hergestellt werden. Um eine potentiellen Gefährdung der Inventarobjekte abschätzen zu können, ist sowohl die bestehende als auch die kurz vor der Realisierung stehende bauliche Situation zu berücksichtigen. Es geht nicht an, allein darauf abzustellen, dass der südwestliche Teil des ehemaligen Gesamtgrundstücks Kat.-Nr. 7329 derzeit noch unüberbaut ist und daher von dem in der Mitte

dieses Baubereichs gelegenen Rekursgrundstück derzeit noch Sichtkontakt zum Inventarobjekt Nr. 516 besteht. Zu dem von der Vorinstanz überdies erwähnten, rund 60 m entfernten Objekt Nr. 507 (Kat.-Nr. 5917) ist ein Sichtkontakt aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Überbauung des nordöstlichen Teils von (alt) Kat.-Nr. 7329 (dortige neue Parzellen Kat.-Nrn. 8026-8028) bereits heute nicht mehr gegeben. Auch von der nördlich des Baugrundstückes verlaufenden, unwesentlich höher gelegenen S.-strasse aus betrachtet kann aufgrund der baulichen Situation eine potentielle Beeinträchtigung des Objekts Nr. 516 ausgeschlossen werden. Nach Vollendung der Bauprojekte auf den Parzellen rund um das Baugrundstück wird zwischen dem strittigen Einfamilienhaus und den von der Vorinstanz erwähnten Inventarobjekten keinerlei optischer Bezug (mehr) bestehen und somit kann auch eine Beeinträchtigung derselben ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere auch für den anlässlich des Augenscheins eingenommenen Standort beim Wendehammer der Strasse D. (südwestlich des Grundstückes Kat.-Nr. 8029). Von diesem Standort aus seien, so die Darstellung der Vorinstanz, sowohl das Bauvorhaben als auch die umliegenden Inventarobjekte ersichtlich, weswegen sich das Bauvorhaben "gut" einzuordnen habe. Tatsache ist vielmehr, dass nach Vollendung der Bautätigkeit auf diesem Areal von diesem und von anderen Standorten auf öffentlichen Grund aus nicht nur das Einfamilienhaus auf Kat.-Nr. 8033 zwischen dem strittigen Bauvorhaben und dem nächstgelegenen Inventarobjekt liegen wird, sondern auch das Einfamilienhaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8032. Nach Vollendung der Bautätigkeit kann kein zu berücksichtigender optischer Bezug zu einem Inventarobjekt (mehr) hergestellt werden. Die erforderliche (enge) räumliche Beziehung, die gewisse "Gestaltungsvorgaben" für das Baugrundstück allenfalls rechtfertigen könnte, fehlt.

Damit basiert die von der Vorinstanz vorgenommene Würdigung auf einen unzutreffenden Sachverhalt und erweist sich deren Entscheid als nicht haltbar.

5.2.1.

Die Natur- und Heimatschutz-Kommission des Kantons Zürich (NHK) wurde beauftragt, Randbedingungen für eine einheitliche Bebauung der zukünftigen acht Parzellen zu formulieren. Dies mit dem Ziel, eine gute Einordnung im Hinblick auf die angrenzende Kernzone und die Schutzobjekte in der Umgebung zu gewährleisten (act. 11.7).

Eine Gesamtbetrachtung der Kernzone und der angrenzenden Wohnzone des Ortsteils Z kann für die Siedlungsentwicklung zweckmässig und sinnvoll sein. Für eine Siedlungsplanung ist das NHK-Gutachten Nr. 07-2012 vom 18. Juli 2012 sicherlich eine gute Basis. Für die Statuierung von über die BZO-Bestimmungen hinausgehenden Bauvorschriften für die acht Baugrundstücke kann das Gutachten aber nicht herangezogen werden. Für solche Einschränkungen wäre etwa der Erlass eines (öffentlichen) Gestaltungsplanes (§ 83 ff. PBG) oder allenfalls eine nutzungsplanerische Gestaltungsplanpflicht (§ 48 Abs. 2 PBG) in Betracht zu ziehen gewesen. Hierauf hat die Vorinstanz, aus welchen Gründen auch immer, verzichtet. Um den Schutz der inventarisierten Gebäude sicherzustellen steht ihr somit allein § 238 Abs. 2 PBG zur Verfügung. Diese Bestimmung vermag aber für das Baugrundstück – wie bereits ausgeführt – aufgrund der Distanzen und der örtlichen baulichen Situation, keine Restriktionen zu bewirken.

5.2.2.

Mit "Ergänzung 4" vom 20. März 2013 zum Gutachten Nr. 07-2012 hat die NHK im Auftrag der Gemeinde (auch) eine projektspezifische Beurteilung des strittigen Bauvorhabens vorgenommen (act. 11.9). In dieser Ergänzung empfahl sie der Gemeinde, "die Baubewilligung aufgrund der mangelhaften Einordnung in die neu entstehende Gesamtüberbauung und damit auch die fehlende Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte zu verweigern und eine Überarbeitung nach den Gestaltungsgrundsätzen, die im Gutachten NHK 07-2012 formuliert worden seien, zu fordern".

Diese Gestaltungsgrundsätze lauten wie folgt: "Der Umgebungsschutz der inventarisierten Objekte der Umgebung verlangt eine ruhige und zurückhaltende Gestaltung der benachbarten Neubauten. Werden daraus Rückschlüsse für die gesamte Überbauung gezogen, ist zu folgern, dass die Farbpalette und die zulässigen Fassadenmaterialien stark eingeschränkt werden. Gedämpfte Farbtöne und der Verzicht auf unnötige und unmotivierte Materialwechsel entsprechen dem Charakter der bestehenden Bauten am besten. Einfache Fensteröffnungen ohne Sprosseneinteilung helfen mit, eine angemessene Differenzierung zwischen Neubauten und Bestand zu erreichen und damit auch eine falsch verstandene Anpassung zu vermeiden. Zudem empfiehlt die NHK, als Referenz an die in vergleichbaren, landwirtschaftlich geprägten Ortsbildern am Siedlungsrand üblichen Baumgärten, in jeder Parzelle die Pflanzung eines Hochstammlaubbaums zu fordern."

Der erste Satz der "Gestaltungsgrundsätze" belegt, dass die NHK selber davon ausgeht, dass für den Schutz der Inventarobjekte lediglich eine zurückhaltende Gestaltung "der benachbarten Neubauten" erforderlich ist. Die darüber hinaus für die gesamte Überbauung gezogenen Rückschlüsse mögen, wie bereits erwähnt, für eine Siedlungsplanung sinnvoll sein, sind vorliegend aber mangels einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage für das strittige Bauvorhaben nicht weiter beachtlich. Dies gilt auch insoweit, als die NHK der Vorinstanz mit ihrem zweiten Gutachten die Verweigerung der Baubewilligung empfiehlt. Als Begründung führt sie zwar ergänzend aus, dass "aufgrund der Dichte der Überbauung und der guten Sichtbarkeit, insbesondere auch von der höher liegenden S.-strasse aus, der Dachlandschaft eine entscheidende Bedeutung für das Entstehen eines Siedlungscharakters zukomme". Da das Baugelände aber sehr flach ist (vgl. Situationsplan mit Höhenkurven, act. 11.10.06), kann von der nördlich des Baugrundstückes verlaufenden S.-strasse, welche nur unwesentlich höher gelegen ist als das Baugelände, das geplante Einfamilienhaus gar nicht störend in Erscheinung treten, insbesondere auch aus siedlungsplanerischer Sicht nicht (vgl. act, 11.10.6 sowie act. 18.1- 18.3). Zudem hält sich das Bauvorhaben aufgrund der Lage und der Grösse der Parzelle sowie der privatrechtlichen Restriktionen, wie die Vorinstanz ja selber anerkennt, weitgehend an die Gestaltungsempfehlungen der NHK.

6.

Das geplante eingeschossige Einfamilienhaus mit zwei Dachgeschossen weist eine Länge von 12,26 m und eine Breite von 11 m auf. Der First des Satteldaches verläuft in Ost-West-Richtung und liegt auf einer Höhe von + 8,50 m ab Oberkante (OK) des weitgehend auf dem Niveau des gewachsenen Bodens situierten Erdgeschosses. An der Ostfassade ist eine Garage für insgesamt drei Motorfahrzeuge vorgesehen, wovon aber ein Parkplatz unterirdisch projektiert ist. Der Zugang zu diesem erfolgt mittels eines Parkliftes. Die Höhe des Pultdaches der Garage liegt zwischen 3,55 m und 2,65 m. An der West- und an der Südfassade sind eingeschossige Vorsprünge mit Massen von 4 m x 2 m bzw. 3,66 m x 2 m vorgesehen. Insgesamt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit einer üblichen, in einer Wohnzone oftmals anzutreffenden architektonischen Gestaltung. Der baulichen Umgebung gleicht es sich insofern an, als die Richtung des Firstes identisch ist mit derjenigen der auf den nördlichen Bauparzellen (Kat.-Nrn.

8026 bis 8028) bereits erstellten, zweigeschossigen Einfamilienhäuser. Das geplante Dach weist zwar eine Neigung von 37° auf und ist damit steiler als dasjenige des östlichen Nachbargebäudes (Kat.-Nr. 8031, Neigung 24°). Da indessen nur ein Vollgeschoss projektiert ist, bleibt der First auf gleicher Höhe wie derjenige des östlichen Gebäudes und in etwa auch gleich hoch wie die Firste der weiteren umliegenden Einfamilienhäuser (vgl. act. 11.10.08 und act. 18.1 - 18.4). Die überdies geplanten beiden Schlepplagen, die zwei bescheiden dimensionierten Dachflächenfenster (78 cm x 98 cm) und die offensichtlich zeitgemässen Sonnenkollektoren für Warmwassererzeugung auf der Südseite des Daches stehen im Einklang mit den Dachvorschriften der BZO, sind im Quartier (auch in der Kernzone) teilweise bereits vorhanden und stehen der rechtsgenügenden Einordnung nicht im Wege (vgl. Fotografien Nrn. 2-4 anlässlich des Augenscheins im Protokoll, act. 1).

An der südöstlichen Gebäudeecke ist zusätzlich eine Terrainabgrabung für eine äussere Erschliessungstreppe und zur Belichtung des Untergeschosses projektiert. Anlässlich des Augenscheines anerkannten die Rekurrenden zu Recht, dass diese Terrainveränderung unzulässig ist (vgl. Art. 40 bis BZO). Entgegen dem Dafürhalten der Vorinstanz ist aber keine umfassende Projektüberarbeitung erforderlich. Dieser Mangel erfordert lediglich eine untergeordnete Umgestaltung des Untergeschosses und ist daher nebenbestimmungsweise, nämlich durch die Verpflichtung der Bauherrschaft zur Nachreichung eines geänderten Untergeschossplanes, heilbar (§ 321 PBG).

7.

Nach dem Ausgeführten ist der Rekurs gutzuheissen. Demgemäss ist der angefochtene Beschluss aufzuheben. Die Vorinstanz ist einzuladen, die Beurteilung des Bauvorhabens – mit Ausnahme der durch das Baurekursgericht bereits vorgenommene positive Würdigung der Einordnung – fortzusetzen.

8.1.

Bei der Verlegung der Verfahrenskosten ist zu berücksichtigen, dass der rekurrentische Antrag auf Durchführung eines "gemeinsamen Augenscheins" den Erlass eines Zwischenentscheides erforderlich machte. Die-

ser fiel zu Ungunsten der Rekurrierenden aus. Gestützt auf das Verursacherprinzip sind ihnen die Verfahrenskosten für den Zwischenentscheid aufzuerlegen.

[....]