



G.-Nr. R3.2025.00023  
BRGE III Nr. 0129/2025

### Entscheid vom 1. Oktober 2025

Mitwirkende Abteilungspräsidentin Gabriele Kisker, Baurichter Thomas Regli, Baurichter Martin Farner, Gerichtsschreiber Till Kaufmann

in Sachen **Rekurrentin**  
A AG [..]  
vertreten durch [..]

gegen **Rekursgegnerschaft**

1. Bauausschuss X [..]
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich
3. B AG [..]  
Nr. 3 vertreten durch [..]

betreffend Beschluss der Baubehörde X vom 15. Januar 2025 und Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich [..] vom 7. November 2024; Baubewilligung für Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern sowie Umbau Bauernhaus (Arealüberbauung), Grundstück Kat.-Nr. 1, A-Strasse 1-3 [..]

---

## **hat sich ergeben:**

### **A.**

Mit Beschluss vom 15. Januar 2025 erteilte der Bauausschuss X (nachfolgend: kommunale Vorinstanz) der privaten Rekursgegnerin B AG unter Nebenbestimmungen die baurechtliche Bewilligung für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern sowie den Umbau eines Bauernhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der A-Strasse 1-3 in X.

Gleichzeitig wurde die im koordinierten Verfahren ergangene Gesamtverfügung Nr. BVV 24-2131 der Baudirektion Kanton Zürich vom 7. November 2024 unter anderem betreffend Lage an einer Staatsstrasse sowie im Gewässerraum eröffnet.

### **B.**

Hiergegen erhob die A AG (nachfolgend: Rekurrentin) mit Eingabe vom 17. Februar 2025 Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und stellte dabei die nachfolgenden Rechtsbegehren:

- "1. Der angefochtene Beschluss des Bauausschusses vom 15. Januar 2025 sei aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern.  
Eventualiter sei die angefochtene Baubewilligung nebenbestimmungsweise wie folgt teilweise zu verweigern:
  - 1.1. Es seien die oberen Geschosse des „Hauses Süd“ zu verweigern, soweit sie die Höhe des abzubrechenden Gebäudes Assek.-Nr. 1 übersteigen.
  - 1.2. Es seien die Balkone an der 5 m langen Ostfassade am nördlichen Ende des „Hauses Süd“ zu verweigern.
  - 1.3. Es seien die auf der ostseitigen Schrägdachfläche des Hauses C (Bauernhaus) geplanten Dachaufbauten zu verweigern.
  - 1.4. Es seien die Durchbrüche der Trennwand zwischen den Teilen A und B des Hauses C (Bauernhaus) auf allen Geschossen zu verweigern.
  - 1.5. Die Zusammenlegungen der Räume A und B im Erdgeschoss des Teils A des Hauses C sowie der Räume C und D des Obergeschosses sowie der Abbruch einer geschützten Innenwand im Dachgeschoss seien zu verweigern.

2. Es sei die angefochtene Verfügung des kantonalen Tiefbauamts in Bezug auf die Nebenbestimmung in Dispositivziffer I.1.f der Gesamtverfügung (Pfosten Notzufahrt) aufzuheben.
3. Es sei die angefochtene Verfügung des ALN (Dispositivziffer III der angefochtenen Gesamtverfügung; naturschutzrechtliche Bewilligung) zu verweigern.
4. Es sei die angefochtene Verfügung des AWEL (Dispositivziffer V der angefochtenen Gesamtverfügung; Gewässerraum) aufzuheben und die baurechtliche Bewilligung zu verweigern.
5. Es sei allenfalls ein Augenschein durchzuführen.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gegenpartei."

**C.**

Mit Präsidialverfügung vom 21. Februar 2025 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

**D.**

Die Baudirektion Kanton Zürich schloss in ihrer Eingabe vom 18. März 2025 auf Abweisung des Rekurses. Die kommunale Vorinstanz beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 24. März 2025, es sei der Rekurs vollumfänglich abzuweisen. Die private Rekursgegnerin beantragte mit Eingabe vom 21. März 2025 ebenfalls, es sei der Rekurs vollumfänglich abzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Rekurrentin.

**E.**

Die Rekurrentin verzichtete stillschweigend auf die Erstattung einer Replik.

## **Es kommt in Betracht:**

### **1.**

Die Rekurrentin ist Eigentümerin der Liegenschaft A-Strasse 4 (Kat.-Nr. 2), die sich unmittelbar südwestlich des Baugrundstücks befindet. Aufgrund dieser engen räumlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen (Einordnung etc.) ist sie ohne Weiteres zur Rekuserhebung legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

### **2.**

Das streitbetroffene Baugrundstück Kat.-Nr. 1 liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt X (BZO) teilweise in der Zentrumszone ZA und teilweise in der Kernzone KA. Die besagte Bauparzelle [...] befindet sich zudem unmittelbar östlich der A-Strasse, unmittelbar westlich des Y-Bachs sowie südwestlich des Schlosses X, einem Denkmalschutzobjekt von überkommunaler Bedeutung. Die Bauherrin plant nun den Abbruch der in der Zentrumszone liegenden Gebäude Vers.-Nrn. 1 und 2, den Ersatzneubau von zwei Mehrfamilienhäusern (Häuser A [Haus Süd] und B [Haus Nord]) sowie den Umbau des in der Kernzone liegenden, sich im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten befindlichen sowie ursprünglich zum Schloss gehörenden Bauernhauses Vers.-Nr. 3 (Haus C). Das Bauvorhaben wurde, wie bereits erwähnt, mit den vorliegend angefochtenen Entscheiden unter Nebenbestimmungen bewilligt.

#### **3.1.1.**

Die Rekurrentin bringt unter anderem vor, dass es sich gemäss den Planbeilagen zum Schutzvertrag betreffend das Haus C bei der Trennwand zwischen den Teilen A und B um eine geschützte Primärstruktur handle. Nun seien dort aber Durchbrüche zum neu geplanten Treppenhaus im Teil B vorgesehen, was einen Verstoss gegen den Schutzvertrag darstelle. Im Erdgeschoss des Teils A müsse gemäss Schutzvertrag die Aufteilung zwischen den Räumen A und B zudem erhalten bleiben. Die geplante Zusammenlegung dieser beiden Räume stelle ebenfalls einen Verstoss gegen den Schutzvertrag dar. Entsprechendes gelte im Obergeschoss, wo die Räume

C und D nicht zusammengelegt werden dürften. Im Dachgeschoss des Teils A solle überdies eine geschützte Innenwand abgebrochen werden, was auch unzulässig sei. Bei diesen Fragen gehe es um die Vollstreckung des Schutzvertrages vom 23. September 2024, der unabhängig von der vorliegenden Baubewilligung zu beachten sei.

### **3.1.2.**

Die kommunale Vorinstanz ist demgegenüber der Ansicht, dass bei der Trennwand zwischen den Teilen A und B keine neuen Öffnungen erstellt würden: Im UG werde eine Öffnung zugemauert, wobei die anderen Öffnungen bestehen blieben; im EG und OG würden die Öffnungen bestehen bleiben und im DG werde die Öffnung zugemauert. Folglich gebe es keine neuen Durchbrüche. Kleine Änderungen an der Breite würden nicht im Widerspruch zum entsprechenden Schutzvertrag stehen. Im verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 23. September 2024 werde der Schutzzumfang des Gebäudeinneren im Teil A sodann wie folgt definiert: "Der südseitige Teil des Bauernhauses von 1824 wurde als Wohnteil erbaut. Die Erhebungen zeigen, dass insbesondere Räume im EG und OG mit Holztäfelungen, Schränken und gemalten Verzierungen grossen Wert aufweisen. Der materielle Zustand konnte nicht abschliessend beurteilt werden und ist im Rahmen der Umbaumasnahmen zu evaluieren. Die Grundrissdisposition ist möglichst zu erhalten, ein Ersatz der Bauteile ist möglich. Anpassungen, welche insbesondere durch bauliche Vorschriften (Brandschutz, Statik o.ä.) bedingt sind, sind zulässig." Der Schutzvertrag erlaube in den Räumen im Erdgeschoss (A und B) und im Obergeschoss (C und D) demnach Anpassungen (Orange bezeichne: Oberfläche erhaltenswert). Im Dachgeschoss des Teils A gebe es sodann keine geschützten Innenwände. Im Schutzvertrag werde zu den schutzwürdigen Teilen zudem festgehalten, dass die definitive Beurteilung der geplanten baulichen Massnahmen erst im Rahmen der baulichen Umsetzung aufgrund einer Güterabwägung unter Beachtung der denkmalpflegerischen Grundsätze erfolgen bzw. entschieden werden solle. Mit den Auflagen gemäss den Dispositivziffern 7.3 und 7.4 der vorliegend angefochtenen Baubewilligung werde zudem eine enge Baubegleitung mit der Baubehörde bzw. der Denkmalpflege sichergestellt. Folglich werde der Schutzzumfang gemäss dem verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 23. September 2024 durch das Projekt nicht gefährdet.

### **3.1.3.**

Die private Rekursgegnerin bringt diesbezüglich vor, dass die Planung des Bauernhauses mit dem Fachbeirat Denkmalpflege abgesprochen und die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen gemäss Dispositivziffer 31 der vorliegend angefochtenen Baubewilligung auch explizit verlangt worden seien. Der Schutzzumfang des Gebäudeinnern lasse sich Ziffer I.2.2 des Schutzvertrags vom 23. September 2024 entnehmen. Die von der Rekurrentin behauptete Bestimmung, dass im Erdgeschoss des Teils A die Aufteilung zwischen den Räumen A und B per se erhalten bleiben müsse, finde sich so nicht. Der Schutzvertrag bestimme pro Segment den Schutzzumfang, lasse aber bei jedem Segment (A-C) Anpassungen, welche insbesondere durch bauliche Vorschriften bedingt sind, zu. Dass die zukünftige Nutzung der Gebäudesegmente allenfalls zusammengelegt würde, dürfe und könne nicht mit dem Sanierungskonzept und den geplanten Eingriffen vermischt werden. Entgegen der Behauptung der Rekurrentin werde mit dem vorliegenden Bauprojekt somit nicht gegen den Schutzvertrag vom 23. September 2024 verstossen.

### **3.2.1.**

Der Schutz des fraglichen Bauernhauses erfolgte im vorliegenden Fall mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags vom 23. September 2024 (§ 203 Abs. 1 lit. c i.V.m § 205 lit. d PBG). Darin wurden rechtskräftig und verbindlich der Schutzzumfang und die Überbaumungsmöglichkeiten festgelegt. Massgebend für die Bewilligungsfähigkeit des vorliegenden Bauvorhabens ist daher, ob das projektierte Vorhaben den Schutzvertrag respektiert und die dort skizzierten denkmalpflegerischen Vorgaben beachtet. Es ist durch Auslegung zu ermitteln, welcher Sinn diesem beizumessen ist (vgl. VB.2023.00062 vom 28. August 2024, E. 6.3.1).

### **3.2.2.**

Für die Auslegung der als verwaltungsrechtlichen Vertrag konstituierten Schutzvereinbarung ist analog zur Auslegung privatrechtlicher Verträge in erster Linie auf den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien abzustellen (subjektive Vertragsauslegung). Ist ein übereinstimmender Parteiwille nicht feststellbar, ist der Vertrag nach dem Vertrauensgrundsatz auszulegen (objektivierte Vertragsauslegung). Nach diesem Grundsatz ist einer Willensäusserung derjenige Sinn zu geben, den ihr der Empfänger aufgrund der Umstände, die ihm im Zeitpunkt des Empfangs bekannt waren oder hätten

bekannt sein müssen, in guten Treuen beilegen durfte oder musste. In Zweifelsfällen ist zu vermuten, dass die Verwaltung nicht bereit ist, etwas zu vereinbaren, was mit den von ihr zu wahrenden öffentlichen Interessen und der einschlägigen Gesetzgebung im Widerspruch steht (VB.2023.00062 vom 28. August 2024, E. 6.3.2).

Zu berücksichtigen ist bei der Auslegung des Vertrages sodann der der kommunalen Bewilligungsbehörde bei der Beurteilung von Bauvorhaben an Denkmalschutzobjekten zukommende Ermessenspielraum (vgl. BGr 1C\_43/2013 vom 22. Oktober 2013, E. 2.2; VB.2010.00312 vom 3. November 2010, E. 2.4). Insoweit hat sich die Rekursinstanz bei der Entscheidungsüberprüfung Zurückhaltung aufzuerlegen. 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 Behörde 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).

### **3.3.1.**

Im vorliegenden Fall wurde das streitbetroffene Bauernhaus – wie bereits erwähnt – mit Schutzvertrag vom 23. September 2024 unter Schutz gestellt. Der Schutzzumfang des Gebäudeinnern dieses Bauernhauses wurde in Ziffer I.2.2. dabei wie folgt festgelegt (vgl. act. 16.6, S. 3):

*Teil A: Der südseitige Teil des Bauernhauses von 1824 wurde als Wohnteil erbaut. Die Erhebungen zeigen, dass insbesondere Räume im EG und OG mit Holztäfelungen, Schränken und gemalten Verzierungen grossen Wert aufweisen. Der materielle Zustand konnte nicht abschliessend beurteilt werden und ist im Rahmen der Umbaumassnahmen zu evaluieren. Die Grundrissdisposition ist möglichst zu erhalten, ein Ersatz der Bauteile ist möglich. Anpassungen, welche insbesondere durch bauliche Vorschriften (Brandchutz, Statik o.ä.) bedingt sind, sind zulässig.*

*Teil B: Neue Vertikalerschliessung mit Treppe und Lift. Ersatz der Raumteilung, insbesondere der Decken und der Wand zu Teil C sind zulässig.*

*Teil C: Der nordseitige Teil des Bauernhauses stammt von 1690. Die Erhebungen zeigen, dass diverse Veränderungen und Umnutzungen vorgenommen wurden. Es liegen zahlreiche Eingriffe vor, welche den denkmalpflegerischen Wert schmälern. Der materielle Zustand konnte nicht abschliessend erhoben werden und ist im Rahmen der Umbaumaßnahmen zu evaluieren. Der Ersatz der Raumteilung ist grundsätzlich möglich, die Raumstruktur kann bei Ersatz neu gegliedert werden. Dabei ist die Geschossigkeit in Anzahl und prinzipieller Lage beizubehalten, situative Öffnungen zur vertikalen Verbindung der Geschosse (Lufträume) sind zulässig.*

*Zu erhalten ist die Position der Geschossdecken, die Grundrissdisposition, der liegende Dachstuhl mit Andreaskreuzen und das Sparrendach entsprechend der in der Planbeilage festgelegten Klassifizierung [...].*

Beilage dieses Schutzvertrages bilden die "Pläne mit farbig eingetragenen Schutzzumfang" (vgl. act. 16.6, S. 5 ff.). Aus den besagten Plänen geht unter anderem hervor, dass zum Schutzzumfang des Bauernhauses die grün eingezeichnete Primärstruktur des besagten Gebäudes gehört. Orange markierte Bauteile weisen zudem auf die erhaltenswerte Oberfläche hin, während gelb markierte Bauteile auf den Erhalt der Raumeinteilung abzielen, wobei in diesem Fall ein Ersatz durch neue Bauteile möglich ist. Rosarot eingefärbte Bauteile schützen sodann das bestehende Erscheinungsbild (vgl. act. 16, S. 5 i.V.m. S. 6 ff.).

### **3.3.2.**

Die Bauherrschaft plant vorliegend den Umbau des bestehenden Bauernhauses (Haus C). Dabei ist unbestritten und aktenkundig, dass die Grundrisse aufgrund der angedachten Nutzung (Büroräumlichkeiten und Verkaufsf lächen) situativ angepasst und hierzu Wände teils zurückgebaut und teils neu erstellt werden sollen. Unter anderem soll etwa im Erdgeschoss und im Obergeschoss des Teils A des fraglichen Bauernhauses jeweils eine Wand zwischen den Räumen A und B bzw. C und D abgebrochen werden. Zudem soll im Untergeschoss die Öffnung der nördlichen Wand des Teils A sowie im Dachgeschoss die Öffnung der Wand zwischen den Teilen A und B des Bauernhauses geschlossen werden (vgl. hierzu die revidierten Grundrisspläne vom 5. Juli 2024 [act. 16.1.11 ff.]). Fraglich und zu prüfen ist nachfolgend demnach, ob die baulichen Massnahmen eine Verletzung des entsprechenden Schutzvertrages vom 23. September 2024 darstellen.

### 3.3.3.

Vorab ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass der Fachbeirat Denkmalpflege im Rahmen seiner Stellungnahme vom 22. Dezember 2024 die Eingriffstiefe der geplanten baulichen Massnahmen im Gebäudeinnern des Bauernhauses als "sehr gross" qualifiziert hat (vgl. act. 16.5, S. 6). Trotz dieses Umstands hat sich die kommunale Vorinstanz im angefochtenen Bauentscheid nicht erkennbar mit der Vereinbarkeit der baulichen Massnahmen mit dem Schutzzumfang auseinandergesetzt. Auch im Rahmen ihrer Vernehmlassung bringt sie lediglich vor, dass es keine neuen Durchbrüche gebe (vgl. oben E. 3.1.2.). Eine fundierte Abklärung und Auseinandersetzung etwa damit, dass im Erdgeschoss und im Obergeschoss des Teils A jeweils eine orange markierte Wand ("Oberfläche erhaltenswert") zwischen den Räumen A und B bzw. C und D (ersatzlos) abgebrochen oder die geschützte Primärstruktur teilweise geschlossen werden soll (vgl. hierzu die revidierten Grundrisspläne vom 5. Juli 2024 [act. 16.1.11 ff.] sowie die Pläne "Schutzzumfang Bauernhaus" vom 26. April 2024 [act. 16.6, S. 7 f.]), erfolgt allerdings nicht. Die kommunale Vorinstanz beschränkt sich vielmehr darauf, festzuhalten, dass die definitive Beurteilung der geplanten baulichen Massnahmen erst im Rahmen der baulichen Umsetzung aufgrund einer Güterabwägung unter Beachtung der denkmalpflegerischen Grundsätze erfolgen werde und mit den in den Dispositivziffern 7.3. und 7.4 der angefochtenen Baubewilligung angeordneten Nebenbestimmungen eine enge Baubegleitung mit der Baubehörde bzw. der Denkmalfelge sichergestellt werde (vgl. act. 3, Dispositivziffern 7.3 f. und act. 15, S. 4). Aus welchem Grund die kommunale Vorinstanz in der Folge davon ausgeht, dass der Schutzzumfang gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 23. September 2024 durch die erwähnten baulichen Massnahmen nicht gefährdet werde, hat sie im entsprechenden Entscheid sowie im Rahmen der Vernehmlassung allerdings nicht dargelegt. Folglich kann sie sich auch nicht auf den ihr zustehenden Ermessensspielraum berufen, womit das Baurekursgericht berechtigt und verpflichtet ist, den Sachverhalt uneingeschränkt zu prüfen.

### 3.3.4.

Wie bereits erwähnt, sollen im Erdgeschoss und im Obergeschoss des Teils A des fraglichen Bauernhauses jeweils eine – gemäss Schutzvertrag orange markierte – Wand zwischen den Räumen A und B bzw. C und D abgebrochen werden. Zudem soll im Untergeschoss die Öffnung der nördlichen Wand des Teils A sowie im Dachgeschoss die Öffnung der Wand zwischen

den Teilen A und B – und damit ein Teil der grün markierten Primärstruktur – geschlossen werden. Eine im Dachgeschoss des Teils A geschützte Innenwand, welche abgebrochen werden soll, besteht demgegenüber – entgegen der Ansicht der Rekurrentin (vgl. oben E. 3.1.1.) – nicht (vgl. hierzu die revidierten Grundrisspläne vom 5. Juli 2024 [act. 16.1.11 ff.] sowie die Pläne "Schutzumfang Bauernhaus" vom 26. April 2024 [act. 16.6, S. 6 f.]; vgl. oben E. 3.3.2.).

Was den geplanten Abbruch der Wände zwischen den Räumen A und B bzw. C und D anbelangt, kann festgehalten werden, dass die im Schutzvertrag für orange Markierungen verwendete Formulierung "Oberfläche erhaltenswert" darauf abzielt, die Oberfläche – mithin die äusserste sichtbare Schicht der Wand – zu erhalten. Die Formulierung ist im Kontext des Schutzvertrages zu lesen, wonach die entsprechenden Räume im Erd- und Obergeschoss mit Holztäfelungen, Schränken und gemalten Verzierungen einen grossen Wert aufweisen (vgl. act. 16.6, S. 3 sowie oben E. 3.3.1.). Die besagte Ausdrucksweise ist insofern so zu verstehen, dass die gemäss Schutzvertrag orange markierten Bauteile aufgrund ihres denkmalpflegerischen Werts eben gerade nicht ersatzlos entfernt werden dürfen. Anderes geht aus dem Schutzvertrag nicht hervor. Wird – wie im vorliegenden Fall – eine gesamte Wand mit erhaltenswerter Oberfläche (ersatzlos) abgebrochen, so stellt dies somit offenkundig eine Verletzung des entsprechenden Schutzvertrags dar. Dass die besagten baulichen Anpassungen durch Brandschutzvorschriften etc. bedingt sind – und aus diesem Grund allenfalls zulässig wären (vgl. oben E. 3.3.1.) –, macht die Rekursgegnerschaft sodann nicht geltend und ist dies auch nicht ersichtlich. Bereits aus diesem Grund kann vorliegend somit festgehalten werden, dass der schutzvertraglich festgehaltene Schutzzumfang beeinträchtigt wird.

In Bezug auf die gemäss Schutzvertrag grün markierte Primärstruktur ist sodann darauf hinzuweisen, dass die Primärstruktur die grundlegende (ursprüngliche) Bausubstanz des Gebäudes darstellt und hierzu nebst den tragenden (Aussen-)wänden auch die ursprüngliche Raumstruktur, sonstige wichtige konstruktive Elemente sowie historische Durchgänge und Türöffnungen in den Fassaden gehören können. Im vorliegenden Fall geht aus den Plänen "Schutzumfang Bauernhaus" vom 26. April 2024 unter anderem hervor, dass die grün markierte Primärstruktur im Untergeschoss durchgehend verläuft. Auch in der grün markierten Primärstruktur im Dachgeschoss

zwischen den Teilen A und B finden sich keine Unterbrüche der grünen Markierung (vgl. act. 16.6, S. 6 ff.). Die durchgehende Markierung kann insofern nur so gedeutet werden, dass der jeweils vorhandene Durchgang – über welchen die Markierung verläuft – ebenfalls zu erhalten ist, womit die geplanten Schliessungen dieser zur Primärstruktur gehörenden Durchgänge im Unter- sowie Dachgeschoss ebenfalls einer Beeinträchtigung des Schutzvertrages gleichkommen (vgl. die Pläne "Schutzumfang Bauernhaus" vom 26. April 2024 [act. 16.6, S. 6 ff.]). Dass die besagten baulichen Anpassungen durch Brandschutzvorschriften etc. bedingt sind, macht die Rekursgegenschaft sodann auch in diesem Zusammenhang nicht geltend. Aufgrund des Gesagten kann vorliegend somit festgehalten werden, dass der schutzvertraglich festgehaltene Schutzzumfang durch die geplanten baulichen Massnahmen beeinträchtigt wird. Da die baulichen Massnahmen dem Schutzvertrag widersprechen, bleibt nachfolgend zu prüfen, ob sich dieser Mangel mittels einer entsprechenden Nebenbestimmung heilen lässt (§ 321 PBG).

#### **3.4.1.**

Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG). Mit Nebenbestimmungen darf von vornherein nur Mängeln begegnet werden, die "ohne besondere Schwierigkeiten" behoben werden können. Erfordert demgegenüber die Behebung von Mängeln eine konzeptionelle Überarbeitung des Bauprojektes, darf keine mit Nebenbestimmungen verknüpfte Baubewilligung erteilt werden. Diesfalls ist vielmehr eine Bauverweigerung auszusprechen und hat die Bauherrschaft ein überarbeitetes Baugesuch einzureichen.

#### **3.4.2.**

Im vorliegenden Fall führt ein Beibehalten der im Schutzvertrag farblich markierten und damit schützenswerten Bauteile zu einer Veränderung in der Grundrissdisposition innerhalb der geplanten Büroräumlichkeiten, womit eine Anpassung des Nutzungs- und Gestaltungskonzepts nicht ausgeschlossen werden kann. Eine solche Behebung von Mängeln erfordert eine konzeptionelle Überarbeitung des Bauprojektes, womit keine mit Nebenbestimmungen verknüpfte Baubewilligung erteilt werden darf. Der Projektmangel lässt sich folglich nicht mittels einer Nebenbestimmung heilen, weshalb der

Beschluss des Bauausschusses X vom 15. Januar 2025 in Gutheissung des Rekurses aufzuheben ist.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens erübrigt es sich, die weiteren Rügen im Detail zu behandeln. Im Hinblick auf ein allfälliges Nachfolgeprojekt ist nachfolgend allerdings kurz im Sinne eines obiter dictums auf die auf der Ostseite des Bauernhauses geplanten Dachaufbauten, die Gestaltungsplanpflicht, das Grenzbaurecht sowie den Gewässerabstand einzugehen (vgl. E. 4. ff.).

#### 4.

Die Bauherrschaft plant, auf der östlichen Gebäudeseite zwei Dachaufbauten (Schleppgauben) zu errichten, welche eine Breite von rund 1,5 m bzw. 3,5 m aufweisen und im gemäss Schutzvertrag "möglichen Bereich für neue Eingriffe" zu liegen kommen sollen (vgl. hierzu den revidierten Ansichtsplan vom 5. Juli 2024 [act. 16.1.17] sowie die Pläne "Schutzumfang Bauernhaus" vom 26. April 2024 [act. 16.6, S. 11]). Dabei ist unbestritten und aktenkundig, dass die geplanten sowie bestehenden Dachaufbauten auf der östlichen Gebäudeseite gegen Art. 25 Abs. 2 Satz 4 BZO verstossen, der besagt, dass Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein dürfen. Die kommunale Vorinstanz hat dies richtig erkannt und infolgedessen im angefochtenen Bauentscheid angeordnet, dass vor Baubeginn der Nachweis zu erbringen sei, dass die gemäss Art. 25 Abs. 2 BZO zulässige Breite von einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge mit den bestehenden und geplanten Dachaufbauten auf der östlichen Dachfläche des Bauernhauses eingehalten werde (vgl. act. 3, Dispositivziffer 8 i.V.m. act. 15, S. 4). Die Breite der auf der östlichen Gebäudeseite vorhandenen sowie geplanten Dachaufbauten wird mit anderen Worten anzupassen sein. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass verschiedene Arten der Mängelbehebung denkbar sind, so z.B. durch ein Weglassen oder eine Umgestaltung der fraglichen Dachaufbauten. Die Auflage kann insofern unterschiedliche sowie erhebliche Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Bauernhauses haben, was den Schutzvertrag wiederum verletzen könnte. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung des Umstands, dass gemäss Schutzvertrag in Bezug auf die entsprechenden Dachaufbauten erhöhte gestalterische Anforderungen gelten, zumal diese sorgfältig gestaltet und platziert sein müssen (vgl. act. 16.6, S. 3). Aus diesen Gründen kann auch dieser Verstoss nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden, weshalb die

Baubewilligung auch aus diesem Grund aufzuheben wäre. Bei einem allfälligen Nachfolgeprojekt hat folglich – nebst den übrigen baulichen Massnahmen – auch eine fundierte Auseinandersetzung mit der Vereinbarkeit der geplanten Dachaufbauten mit dem Schutzzumfang zu erfolgen. Dies gilt umso mehr, als der Fachbeirat Denkmalpflege die geplante (breitere) Dachaufbaute im Rahmen seiner Stellungnahme vom 22. Dezember 2024 als zu "zu gross" qualifiziert hat (vgl. act. 16.5, S. 6).

### **5.1.**

Die Rekurrentin macht weiter zusammengefasst geltend, es fehle am Erfordernis der planungsrechtlichen Baureife. Das streitbetroffene Baugrundstück liege im Gestaltungsplanpflichtgebiet Y. Gemäss Art. 4 Ziff. 2 BZO ent falle die Gestaltungsplanpflicht, wenn zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Projektstudienauftrag durchgeführt worden sei und die massgebenden Inhalte mit einer Arealüberbauung gemäss § 69 ff. PBG sowie Art. 32 und 33 BZO gesichert würden. Art. 32 Ziff. 2 BZO halte dabei fest, dass die Mindestarealfläche in der Zentrumszone ZA 6'000 m<sup>2</sup> betrage. In der Kernzone seien zudem keine Arealüberbauungen zulässig (Art. 32 Ziff. 1 BZO). Die kommunale Vorinstanz verweise in diesem Zusammenhang auf ihren drittverbindlichen Vorentscheid vom 10. Mai 2023, womit sie festgestellt habe, dass für die Unterschreitung der für eine Arealüberbauung geforderten Mindestarealfläche eine Ausnahmegewilligung gewährt werden könne. Damit ent falle die Gestaltungsplanpflicht i.S.v. Art. 4 Ziff. 2 BZO, wenn die angestrebten Ziele mit dem durchgeführten Studienauftrag erfüllt würden und die gesamte Überbauung mit einer einheitlichen Baueingabe den Qualitätsanforderungen an eine Arealüberbauung i.S.v. § 71 Ziff. 1 und 2 PBG genüge. Die kommunale Vorinstanz habe im Sinne einer "Ausnahmegewilligung" jedoch nur darauf verzichtet, dass die Mindestarealfläche gemäss Art. 32 Ziff. 2 BZO eingehalten werden müsse. Sie habe aber nicht auch von Art. 32 Ziff. 1 BZO dispensiert, wonach Arealüberbauungen in Kernzonen unzulässig seien. Da das unter Schutz gestellte Haus C in der Kernzone liege, sei eine Arealüberbauung nicht möglich, womit die massgeblichen Inhalte auch nicht mit einer Arealüberbauung gesichert werden könnten. Bereits aus diesem Grund sei zu Unrecht kein Gestaltungsplan aufgestellt worden. Im Weiteren sei darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Gestaltungsplanpflicht und dem Gestaltungsplan um kantonale rechtliche Planungsinstrumente handle (§ 48 Abs. 3 und §§ 83 ff. PBG), weshalb es den

Gemeinden gar nicht erlaubt sei, eigene Planungsinstrumente einzuführen. Zudem hätte die Durchführung des Wettbewerbs öffentlich bekanntgemacht und darauf hingewiesen werden müssen, dass dieser einen Gestaltungsplan ersetzen solle. Stattdessen sei vorliegend hinter dem Rücken der Allgemeinheit ein Vorentscheidverfahren betreffend die Gestaltungsplanpflicht durchgeführt und die Gestaltungsplanpflicht damit ausgehebelt worden. Die angefochtene Baubewilligung sei daher zufolge fehlender planungsrechtlicher Baureife aufzuheben.

### **5.2.1.**

Vorab ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass es sich bei Art. 4 Ziffer 2 BZO um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht handelt, dessen Auslegung und Anwendung in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde obliegt. Ob die Voraussetzungen nach Art. 4 Ziff. 2 BZO erfüllt sind, ist daher – wie die private Rekursgegnerin und die kommunale Vorinstanz zu Recht vorbringen – zunächst von der kommunalen Vorinstanz zu beurteilen (vgl. VB.2017.00371 vom 21. Dezember 2017, E. 9.3).

### **5.2.2.**

Nach dem Wortlaut von Art. 4 Ziff. 2 BZO entfällt die Gestaltungsplanpflicht, wenn zur Lösung der angestrebten Ziele ein Projektwettbewerb oder ein Projektstudienauftrag durchgeführt wurde und die massgebenden Inhalte mit einer Arealüberbauung gemäss Art. 69 ff. PBG sowie Art. 32 und 33 BZO gesichert werden. Art. 32 BZO hält fest, dass Arealüberbauungen in allen Wohn- und Zentrumszonen zulässig sind und die Mindestarealfläche in der Zone ZA 6'000 m<sup>2</sup> beträgt. Gestützt auf den Wortlaut und die Systematik der fraglichen Bestimmung liesse sich mit der Rekurrentin insofern durchaus die Meinung vertreten, dass ein Verzicht auf die Gestaltungsplanpflicht nicht in Betracht fällt, wenn die Mindestarealfläche – wie vorliegend – nicht 6'000 m<sup>2</sup> beträgt und das betroffene Gebiet in einer Kernzone liegt, in welcher Arealüberbauungen nicht zulässig sind (vgl. Art. 32 BZO). Die Konsequenz einer solchen Auslegung wäre allerdings, dass in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, in welchen die Mindestarealfläche nicht erreicht wird oder die in einer Kernzone liegen, ein Verzicht auf die Gestaltungsplanpflicht nie in Betracht käme. Eine solch restriktive Auslegung konnte unter Berücksichtigung des Sinn und Zwecks der fraglichen Bestimmung nicht Absicht des kommunalen Gesetzgebers gewesen sein.

In Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht sind Bauten, Anlagen und deren Umgebung so zu gestalten, dass eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielt wird (vgl. Art. 3 Ziff. 3 BZO). Die Gestaltungsplanpflicht bezweckt somit eine qualitativ hochwertige Überbauung eines zusammenhängenden Gebiets. Bedingt nun ein Verzicht auf die Gestaltungsplanpflicht die Durchführung eines Projektwettbewerbs oder eines Projektstudienauftrags sowie die Sicherung der massgebenden Inhalte mit einer Arealüberbauung gemäss Art. 69 ff. PBG sowie Art. 32 und 33 BZO, so wird damit zum Ausdruck gebracht, dass die mit der Gestaltungsplanpflicht einhergehenden erhöhten (gestalterischen) Anforderungen eben anderweitig sichergestellt werden sollen. Im vorliegenden Fall erfolgt diese Sicherstellung unter anderem mit dem Verweis auf die besonderen Anforderungen im Zusammenhang mit Arealüberbauungen, welche als Ausgleich für die Privilegierungen dienen, die eine Arealüberbauung grundsätzlich bietet (vgl. § 71 f. PBG). Vor dem Hintergrund der Qualitätssicherung kann es in diesem Zusammenhang somit nicht von Belang sein, dass in der Kernzone grundsätzlich keine Arealüberbauungen zulässig sind und die Mindestarealfläche in der Zentrumszone ZA 6'000 m<sup>2</sup> beträgt. Die Auslegung der kommunalen Vorinstanz, wonach die Gestaltungsplanpflicht auch dann entfallen kann, wenn die Mindestfläche einer Arealüberbauung unterschritten wird und die Baute (teilweise) in der Kernzone zu liegen kommt, ist folglich nachvollziehbar, womit auch die rekurrentischen Einwände im Zusammenhang mit dem Vorentscheid vom 10. Mai 2023 als unbeachtlich erscheinen, soweit diese angesichts des in Rechtskraft erwachsenen Vorentscheids nicht ohnehin verspätet sind (vgl. act. 16.8).

## **6.1.**

Die Rekurrentin ist weiter der Ansicht, es fehle in Bezug auf das Haus Süd an einem Anbau- und Grenzbaurecht, womit gegen die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften verstossen würde. Die besagte Liegenschaft solle an die Nordfassade des bestehenden Gebäudes A-Strasse 4 der Rekurrentin angebaut werden und – anders als noch das Siegerprojekt – dessen oberstes Vollgeschoss sogar um ein Geschoss überragen. Die kommunale Vorinstanz habe dazu erwogen, dass das geplante Haus als "Grenzbau" zum Gebäude der Rekurrentin erstellt werde, wobei mit der im Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit [...] das für diese Abstandsunterschreitung erforderliche Anbaurecht vorliege. Die Auslegung eines strittigen

Näherbaurechts sei zivilrechtlicher Natur und falle somit grundsätzlich in die Zuständigkeit des Zivilgerichts. Sie könne durch die Baubewilligungsbehörde bzw. die Rechtsmittelinstanzen vorfrageweise geprüft werden, wobei eine solche Entscheidung nur dann zulässig sei, wenn der Vertragsinhalt leicht feststellbar sei und sich ein unzweifelhaftes Resultat ergebe. Von einem leicht feststellbaren und unzweifelhaft klaren Inhalt der Dienstbarkeit "Anbaurecht" [...] könne vorliegend aber keine Rede sein. Im Gegenteil sei überhaupt kein Anbaurecht gegeben, zumal Dienstbarkeiten im Zweifelfall zugunsten des Belasteten auszulegen seien. Schon aus dem klaren Wortlaut des Grundbucheintrages ergebe sich, dass es sich eben nur um ein Anbaurecht und nicht auch um ein Grenzbaurecht handle. Ein Anbaurecht sei zweifellos nur ein Recht, an ein anderes Gebäude anzubauen. Das oberste Geschoss des geplanten Hauses Süd gehe aber über das oberste Vollgeschoss des Gebäudes der Rekurrentin hinaus, womit es offensichtlich keinen Anbau mehr darstelle. Im Übrigen bestehe das damals zu erstellende Gebäude, an welches angebaut werden dürfe, nicht mehr. Es könne somit auch nicht mehr daran angebaut werden, womit die Dienstbarkeit nutzlos geworden und zu löschen sei. Entgegen dem Dafürhalten der Baubehörde liege auch keine gemäss Art. 16 Abs. 1 BZO zulässige geschlossene Überbauung entlang von Strassen vor. Schon gar nicht könne zustimmungsfrei auf die Grenze gebaut werden.

## **6.2.**

Im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren können sich zivilrechtliche Vorfragen stellen. Dafür hat die Rechtsprechung folgende Grundsätze entwickelt: Prinzipiell wird im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens nur geprüft, ob ein Bauvorhaben nach den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zulässig ist. Wo jedoch privatrechtliche Institute baupolizeilich von Bedeutung sind, sind sie im Baubewilligungsverfahren zu beachten. Baupolizeilich relevant ist nach der Praxis etwa die zivilrechtliche Vorfrage, ob die Verkehrszufahrt und damit die Erschliessung des Baugrundstücks mittels einer Fahrwegrechtsdienstbarkeit genügend gesichert sei oder ob sich ein Bauprojekt nach dem Inhalt eines als Grunddienstbarkeit ausgestalteten Näherbaurechts als zulässig erweist. Als nicht baupolizeilich bedeutsam wurden hingegen die Fragen qualifiziert, ob der Grundbucheintrag einer Dienstbarkeit rechtmässig sei und ob die geplante Aufstockung einer firsthöhenbeschränkenden Grunddienstbarkeit widerspreche. Verwaltungsbehörden haben jedoch hinsichtlich der vorfrageweisen Beantwortung von zivilrechtlichen

Fragen Zurückhaltung zu üben. Die Auslegung eines zivilrechtlichen Vertrags durch eine Verwaltungsbehörde wird nur dann als zulässig erachtet, wenn der Vertragsinhalt leicht feststellbar ist und sich ein unzweifelhaftes Resultat ergibt. Ist die Tragweite einer Dienstbarkeit unklar, so darf die Verwaltungsbehörde den Entscheid über deren Inhalt dem zuständigen Zivilgericht überlassen (vgl. zum Ganzen VB.2018.00609 vom 29. August 2019, E. 3).

### **6.3.1.**

Vorliegend ist zwischen den Parteien strittig, ob das vereinbarte Anbaurecht die Erstellung des Hauses Süd erlaubt. Bei der Frage, ob sich ein Bauprojekt nach dem Inhalt eines als Grunddienstbarkeit ausgestalteten Anbaurechts als zulässig erweist, handelt es sich um eine baupolizeilich relevante zivilrechtliche Vorfrage. Diese ist im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich zu beachten und im Sinn einer Vorfrage auszulegen. Dabei ist gemäss Art. 738 Abs. 1 ZGB für den Inhalt einer Dienstbarkeit der Grundbucheintrag massgebend, soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben. Gemäss Art. 728 Abs. 2 ZGB kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit im Rahmen des Eintrages aus ihrem Erwerbsgrund oder aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist.

### **6.3.2.**

Vorliegend geht aus dem Grundbucheintrag hervor, dass mit der Grunddienstbarkeit [...] ein Anbaurecht zugunsten des Grundstücks Kat.-Nr. 1 und zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 2 vereinbart worden ist. Der Wortlaut dieser Grunddienstbarkeit lautet wie folgt (vgl. act. 6.1, S. 11):

„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes räumt dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes das Recht ein, einen anstelle des bestehenden Gerbereigebäudes Assek. Nr. 1 zu errichtenden Neubau auf die gleiche Länge an das auf dem belasteten Grundstück zu erstellende Gebäude anzubauen. Der Eigentümer des berechtigten Grundstückes hat sich jedoch in die bestehende Brandmauer einzukaufen, sofern er auf seinem Grundstück keine eigene Brandmauer erstellt.“

Angesichts dessen, dass das – zum Zeitpunkt des vereinbarten Anbaurechts noch zu erstellende – rekurrentische Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr.

2 unmittelbar südwestlich an die Bauparzelle angrenzt, kann davon ausgegangen werden, dass mit dem vereinbarten Anbaurecht das Recht eingeräumt wurde, auf dem Baugrundstück einen Grenzbau zu errichten und diesen in geschlossener Bauweise an das benachbarte Gebäude anzubauen. Aus dem Wortlaut der entsprechenden Grunddienstbarkeit geht sodann hervor, dass das Recht eingeräumt wurde, den zu errichtenden Neubau *auf die gleiche Länge* anzubauen. In Bezug auf die Höhe des zu errichtenden Neubaus wurde hingegen nichts festgehalten, was dafür spricht, dass die Parteien diesbezüglich eben gerade keine Beschränkung, sondern vielmehr die Regelbauweise als massgebend festlegen wollten. Insgesamt wäre deshalb davon auszugehen, dass die kommunale Vorinstanz nicht rechtsverletzend vorgegangen ist, wenn sie das umstrittene Haus Süd als bewilligungsfähig qualifiziert hat.

#### 7.1.

Die Rekurrentin bringt sodann zusammengefasst vor, dass entlang der Ostgrenze des Baugrundstücks der Y-Bach verlaufe, wobei vorliegend ein provisorischer Gewässerraum beidseitig der Gerinnesohle von 10,7 m gelte. Innerhalb dieses provisorischen Gewässerraums komme die Südostspitze des geplanten Hauses Nord, eine bis an die Bachparzellengrenze reichende Terrasse, Sitzplätze mit angeblich mobilen Picknick-Tischen und ein Fussweg entlang der Bachparzellengrenze zu liegen, der die genannte Terrasse und die Picknick-Plätze miteinander verbinde. Die genannten Anlagen würden sich nicht nur innerhalb des provisorischen Gewässerraumes, sondern auch innerhalb des kantonalrechtlichen Gewässerabstandes von 5 m befinden, wobei offenbleiben könne, ob und inwiefern diesem noch eine Bedeutung zukomme. Gemäss der GIS-Karte "Revitalisierungsplanung" sei der Revitalisierungsnutzen des Y-Bachs in diesem Bereich immerhin "mittel", was der zweithöchsten Stufe entspreche. Mithin komme hier eine Revitalisierung ernsthaft in Betracht, was bei der Interessenabwägung nach Art. 41c Abs. 1 lit. a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) zu berücksichtigen sei. Eine Revitalisierung des Y-Bachs werde nun aber insbesondere durch das teilweise innerhalb des Gewässerraums geplante Haus Nord in unzulässiger Weise präjudiziert. Der Umstand, dass der Gewässerraum auf einer Breite von 5,7 m überstellt werde, werde in der angefochtenen Gesamtverfügung dabei mit keinem Wort erwähnt.

## 7.2.

Nach Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) legen die Kantone nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer (Gewässerraum) fest, welcher für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Schutzes vor Hochwasser und der Gewässernutzung erforderlich ist (Abs. 1 lit. a–c). Der Bundesrat regelt die Einzelheiten (Abs. 2), und die Kantone sorgen dafür, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird (Abs. 3 Satz 1). Art. 41a Abs. 1 und 2 GSchV bezeichnen die minimale Breite des Gewässerraums für Fließgewässer. In Art. 41c GSchV wird sodann die im Gewässerraum zulässige Nutzung geregelt. Nach Abs. 1 dieser Bestimmung dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden; in dicht überbauten Gebieten kann jedoch die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 GSchV).

## 7.3.

Vorliegend ist unbestritten und aktenkundig, dass die südöstliche Gebäudeecke des Hauses Nord, die südöstlich davon geplante Terrasse zum Y-Bach, die mobilen Picknick-Tische sowie der Fussweg entlang des Y-Bachs im übergangsrechtlichen Gewässerraum zu liegen kommen (vgl. den Situationsplan vom 26. Juni 2024 [act. 16.1.49]). Während der besagte Fussweg mit dazugehöriger Terrasse und mobilen Picknick-Tischen aufgrund seines Zwecks als standortgebunden und demnach im Gewässerraum zulässig zu betrachten wäre (vgl. Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV), ist das fragliche Haus Nord – unbestrittenermassen – nicht standortgebunden im Sinne von Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV, weshalb diesbezüglich zu prüfen ist, ob die Bau- und Verkehrsdepartement Kanton Zürich zur Recht eine Ausnahmegewilligung vom Anlagenverbot im Gewässerraum erteilt hat.

## 7.4.

Erweist sich eine Baute im Gewässerraum als unzulässig, kann die Behörde Ausnahmen bewilligen. Voraussetzung hierfür ist, dass die geplante Anlage in "dicht überbautem Gebiet" liegt und es sich um eine zonenkonforme Anlage handelt. Zudem dürfen keine überwiegenden Interessen – zu denken ist etwa an Anliegen des Hochwasserschutzes sowie des Natur- und

Landschaftsschutzes oder an das Interesse der Öffentlichkeit an einem erleichterten Zugang zu den Gewässern – entgegenstehen (vgl. Art. 41c Abs. 1 Satz 2 lit. a GSchV). Hierfür ist praxisgemäss eine umfassende Interessenabwägung durchzuführen. Art. 41c Abs. 1 GSchV räumt der zuständigen Verwaltungsbehörde für die Gewährung einer Ausnahmegewilligung einen gewissen Beurteilungsspielraum ein, in welchen die Rechtsmittelinstanz nicht eingreift. Die Beurteilung, ob nach Art. 41c Abs. 1 GSchV eine Ausnahmegewilligung zu erteilen ist, muss jedoch unter pflichtgemässer Abwägung der entgegenstehenden Interessen beurteilt werden. Übergeordnetes Ziel ist, durch die Erteilung von Ausnahmegewilligungen im dicht überbauten Gebiet eine Siedlungsentwicklung nach innen und eine aus der Sicht der Raumplanung erwünschte städtebauliche Verdichtung zu ermöglichen. Wenn die Interessenabwägung ergeben sollte, dass eine Ausnahme grundsätzlich bewilligt werden kann, bedeutet das allerdings nicht, dass die Baute direkt am Gewässer erstellt werden darf. Der Uferstreifen ist räumlich so wenig wie möglich in Anspruch zu nehmen, und es ist grundsätzlich Sache der Bauherrschaft, nachzuweisen, dass keine weniger starke Beanspruchung des Gewässerraums durch die vorgesehene Baute möglich ist (vgl. VB.2022.00309 vom 13. Juli 2023, E. 4.3 sowie BGE 139 II 470 E. 4.5).

#### **7.5.**

Im vorliegenden Fall liegt das teilweise der Kernzone sowie der Zentrumszone zugeschiedene Baugrundstück im Hauptsiedlungsgebiet von X. Das Gebiet wurde daher von der Baudirektion zu Recht als dicht überbaut im Sinne von Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV eingestuft. Ebenso ist die für eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmegewilligung vorausgesetzte Zonenkonformität gegeben. Im Weiteren hat die Rekurrentin keine überwiegenden öffentlichen Interessen ins Feld geführt, welche dem Bauvorhaben entgegenstehen würden. Wie die Baudirektion diesbezüglich zu Recht vorbringt, kommt lediglich die südöstliche Gebäudeecke des geplanten Hauses Nord um rund 5,7 m in den fraglichen Uferstreifen zu liegen (vgl. den Situationsplan vom 26. Juni 2024 [act. 16.1.49]). Angesichts dessen sowie unter Berücksichtigung des Umstands, dass der mittlere Revitalisierungsnutzen – gemäss unbestritten gebliebener Darstellung der Baudirektion (vgl. act. 13.2) – auf die entlang des Y-Bachs bestehende Ufermauer zurückzuführen ist, kann somit berechtigterweise davon ausgegangen werden, dass die künftige Gewässerraum- und Revitalisierungsplanung durch das geplante Bauvorhaben weder negativ präjudiziert noch nennenswert beeinträchtigt wird. In Bezug auf den

Hochwasserschutz kann sodann festgehalten werden, dass das westlich des Y-Bachs gelegene Gebiet im Bereich des geplanten Hauses Nord gemäss der synoptischen Gefahrenkarte einzig noch eine Restgefährdung aufweist. Das im Siedlungsgebiet geltende Regel-Schutzziel für ein hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ100) kann dabei vollumfänglich erfüllt werden, da ein solches Hochwasserereignis gemäss Wassertiefenkarte im betreffenden Gebiet nicht zu Überflutungen führen wird (vgl. dazu den GIS-Browser, <https://web.maps.zh.ch/> sowie den Richtplanteil, Kantonaler Richtplan Zürich, 3 Landschaft, 3.11 Gefahren). Auch bei einem Hochwasserereignis mit dreihundertjähriger Eintretenswahrscheinlichkeit wird der vom fraglichen Gebäude betroffene Bereich nicht überflutet. Dass dem geplanten Bauvorhaben überwiegende Anliegen des Hochwasserschutzes entgegenstehen würden, kann somit ebenfalls nicht gesagt werden. Im vorliegenden Fall ist sodann entscheidend, dass unmittelbar nordwestlich des geplanten Hauses Nord das sich im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten befindliche Bauernhaus Vers.-Nr. 3 liegt, in Bezug auf welches entsprechend Rücksicht zu nehmen und hinreichend Abstand zu wahren ist. Es liegt insofern ein sachliches und objektiv begründetes Bedürfnis an der (teilweisen) Erstellung der Baute im Uferstreifen vor, zumal sich dieser auf der vom Bauernhaus abgewandten Seite befindet (vgl. den Situationsplan vom 26. Juni 2024 [act. 16.1.49]). Demnach wäre das Bauvorhaben aufgrund der konkreten Umstände des vorliegenden Falls unter dem Blickwinkel des Gewässerschutzes nicht zu beanstanden.

## **8.**

Zusammengefasst ist der Beschluss des Bauausschusses X vom 15. Januar 2025 in Gutheissung des Rekurses aufzuheben.

Da das Bauvorhaben nicht realisiert werden kann, ist der Rekurs, soweit er sich gegen die im koordinierten Verfahren ergangene Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 7. November 2024 richtet, als gegenstandslos geworden abzuschreiben.

## **9.1.**

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten je zur Hälfte der kommunalen Vorinstanz sowie der privaten Rekursgegnerin 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 bestimm- baren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimm- baren 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. 5'500.-- festzusetzen.

## **9.2.**

Die Rekurrentin und die private Rekursgegnerin beantragen die Zuspre- chung einer Umtriebsentschädigung.

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu ei- ner angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei ver- pflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sach- verhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Um- triebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zu- sprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend der Rekurrentin zulasten der privaten Rekursgegnerin eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 1'700.--. Da die Umtriebsentschä- digung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwert- steuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)). Der privaten Rekursgegnerin steht bei diesem Verfahrensausgang keine solche zu.

[..]