



G.-Nr. R3.2018.00022
BRGE III Nr. 0186/2018

Entscheid vom 5. Dezember 2018

Mitwirkende Abteilungspräsident Felix Müller, Baurichter Roland Fraefel, Baurichter
Kaspar Plüss, Gerichtsschreiber Daniel Schweikert

in Sachen **Rekurrierende**
1. – 8. [...]

gegen **Rekursgegnerschaft**
1. Baubehörde X, [...]
2. R. S., [...]
3. L. S., [...]

betreffend Baubehördenbeschluss vom 30. Januar 2018; Baubewilligung für Abbruch
Bürogebäude mit Doppelgarage und Neubau Mehrfamilienhaus

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 30. Januar 2018 erteilte die kommunale Baubehörde R. und L. S. die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch eines Bürogebäudes mit Doppelgarage und den Neubau eines Mehrfamilienhauses samt Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6661 an der E.-Strasse 23 in X.

B.

Mit gemeinsamer Eingabe vom 20. Februar 2018 gelangten [...] acht Rekurrierende fristgerecht an das Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung der Baubewilligung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegner.

C.

Vom Rekurseingang wurde mit Verfügung vom 21. Februar 2018 unter der Geschäftsnummer R3.2018.00022 Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Die Vorinstanz schloss in ihrer Vernehmlassung vom 26. März 2018 auf Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden.

E.

Die privaten Rekursgegner beantragten mit Rekursantwort vom 3. April 2018, es sei der Rekurs abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer zulasten der Rekurrierenden. Weiter stellten die privaten Rekursgegner Antrag auf Sistierung des Rekursverfahrens bis zum Vorliegen bzw. bis zur Rechtskraft des in Aushandlung befindlichen verwaltungsrechtlichen Schutzvertrages betreffend das (sowohl an das abzubrechende Bürogebäude als auch an das projektierte Mehrfamilienhaus) angebaute Inventarobjekt an der E.-Strasse 25.

F.

Mit Verfügung vom 9. April 2018 wurde das Rekursverfahren sistiert, bis eine der Parteien die Fortsetzung verlangt.

G.

Mit Eingabe vom 20. Juli 2018 stellten die privaten Rekursgegner ein Fortsetzungsbegehren, welchem mit Verfügung vom 24. Juli 2018 stattgegeben wurde.

H.

In den Replik- und Duplikatschriften vom 13. August 2018, 5. September 2018 und 11. September 2018 hielten sämtliche Parteien an ihren Anträgen fest.

I.

Am 2. Oktober 2018 führte die dritte Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein vor Ort durch.

J.

Auf die Ausführungen der Parteien und die Erkenntnisse des Augenscheins wird nachfolgend insoweit eingegangen, als dies für die Begründung des Entscheids erforderlich ist.

Es kommt in Betracht:

1.

Alle Rekurrierenden sind Eigentümer von an das Baugrundstück angrenzenden oder zumindest in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Grundstücken. Angesichts der örtlichen Nähe und im Lichte der vorgebrachten Rügen sind sie zum Rekurs legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]).

Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Das teilweise in der Kernzone I und teilweise in der Kernzone II gelegene Baugrundstück Kat.-Nr. 6661 ist mit dem Wohnhaus mit Scheune an der E.-Strasse 25 (ehemaliges Vielzweckbauernhaus) sowie mit dem östlich an das Wohnhaus angebauten Bürogebäude mit Doppelgarage, welchem die Adresse E.-Strasse 23 zugewiesen ist, überstellt.

Das hier strittige Bauvorhaben umfasst den Abbruch des Bürogebäudes mit Doppelgarage und an dessen Statt den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit kombiniertem Sattel- und Flachdach sowie einer Tiefgarage mit neun Fahrzeugabstellplätzen. Das neue Mehrfamilienhaus soll wie das abzubrechende Bürogebäude mit Doppelgarage östlich an das ehemalige Vielzweckbauernhaus an der E.-Strasse 25 angebaut werden.

Das ehemalige Vielzweckbauernhaus wurde während des hängigen Rekursverfahrens mit Beschluss des Stadtrats X vom 17. Mai 2018 unter Denkmalschutz gestellt (Genehmigung eines entsprechenden verwaltungsrechtlichen Vertrages [act. 23.1 und act. 23.2]; vgl. einleitend Buchstabe E). Der Beschluss vom 17. Mai 2018 erwuchs zwischenzeitlich unangefochten in Rechtskraft.

3.1.

Die Rekurrierenden halten in ihrer Rekursschrift als erstes dafür, dass die Erteilung der Baubewilligung für ein Gebäude, das an ein im kommunalen Inventar verzeichnetes Schutzobjekt angebaut werden soll, ohne vorgängige Schutzabklärung respektive rechtskräftigen Schutzentscheid bezüglich des Inventarobjekts unzulässig sei, wenn dessen Gefährdung durch das Bauvorhaben nicht ausgeschlossen werden könne. Vorliegend könne ohne rechtskräftigen Schutzentscheid die Gefährdung des Inventarobjekts bereits deshalb nicht ausgeschlossen werden, weil durch den unmittelbaren Anbau ein Zumauern von Fenstern an der Ostfassade des Inventarobjekts notwendig werde. Zudem bringe das Bauvorhaben massive Veränderungen in der Umgebung des Inventarobjekts mit sich, unter anderem durch die neuen Zugänge zum Neubau und insbesondere durch die prominente Lage

der Tiefgarage samt Zufahrt in dem der Kernzone I zugehörigen Teil des Baugrundstücks. Es handle sich bei alledem zweifelsohne nicht um bauliche Massnahmen, die keinerlei Gefährdung für das Inventarobjekt im Sinne der diesbezüglich gefestigten Rechtsprechung darstellten. In formeller Hinsicht sei auch die Annahme eines sogenannten projektbezogenen Schutzentscheides ausgeschlossen, weil für den Schutzentscheid bezüglich das Inventarobjekt gemäss § 211 Abs. 2 PBG der Stadtrat X zuständig sei.

3.2.

Reicht eine Bauherrschaft ein Bauprojekt betreffend oder – wie vorliegend – unmittelbar angrenzend an ein Inventarobjekt ein, so hat das Gemeinwesen im Falle von dessen Gefährdung grundsätzlich einen förmlichen Schutzentscheid zu treffen, das heisst, Schutzmassnahmen anzuordnen oder aber ganz oder teilweise darauf zu verzichten. Nur wenn die Gefährdung eines inventarisierten Objekts durch ein Bauvorhaben von vornherein ausgeschlossen werden kann, besteht für das Gemeinwesen keine Veranlassung, über die Schutzwürdigkeit und den Schutzzumfang zu entscheiden (VB.1999.00128 in BEZ 2000 Nr. 22; vgl. auch den den Parteien bekannten BRGE III Nr. 0228/2016 vom 12. Oktober 2016, E. 7, der mittlerweile in Rechtskraft erwachsen ist [VB.2016.00711 vom 14. September 2018]).

3.3.

Mit der Auffassung der Rekurrierenden ist festzuhalten, dass im Zeitpunkt der Erteilung der hier angefochtenen Baubewilligung (30. Januar 2018) respektive im Zeitpunkt der Rekurerhebung kein förmlicher Schutzentscheid betreffend das inventarisierte Vielzweckbauernhaus an der E.-Strasse 25 existierte und ein solcher – entgegen der Auffassung der privaten Rekursgegner und der Vorinstanz – bereits deshalb vonnöten ist, weil eine Gefährdung dieses Gebäudes angesichts der umfassenden gestalterischen Veränderungen im unmittelbaren Umfeld sowie im Lichte der direkten Eingriffe an der Ostfassade zumindest nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann. Insbesondere soll der hier strittige Neubau mehrgeschossig und deutlich voluminöser ausfallen, was den Situationswert des Gebäudes an der E.-Strasse 25 offenkundig tangieren könnte.

Wie bereits erwähnt erging der zwingend erforderliche Schutzentscheid betreffend das Gebäude an der E.-Strasse 25 indes am 17. Mai 2018 und damit während des laufenden Rekursverfahrens. Die Publikation im Amtsblatt des Kantons Zürich erfolgte am 1. Juni 2018. Der Beschluss erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Der vom zuständigen Stadtrat X genehmigte verwaltungsrechtliche Vertrag hält die Ostfassade nicht für schutzwürdig und stellt ausdrücklich fest, dass der hier angefochtene "Ersatzneubau des ostseitigen Büro- und Garagenanbaus" zur Verbesserung der Umgebungsqualität beitrage. Mitunter liegt damit in Bezug auf das Schutzobjekt an der E.-Strasse 25 in Verbindung mit dem konkreten Bauvorhaben an der E.-Strasse 23 nunmehr diejenige denkmalschutzrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vor, welche im Regelfall vorgängig der Bewilligung eines ein Schutzobjekt potentiell tangierenden Bauvorhabens ausgestellt wird. Dies, weil das Denkmalschutzverfahren dem Baubewilligungsverfahren in der Praxis grundsätzlich vorausgeht. Üblicherweise wäre demnach vor der Erteilung der Baubewilligung die Rechtskraft des Schutzentscheides abzuwarten gewesen.

Es ist jedoch gemäss zürcherischem Recht auch nicht ausgeschlossen, dass über eine für ein Bauvorhaben wesentliche Denkmalschutzfrage bei Einleitung eines Baubewilligungsverfahrens und selbst bei Erteilung der Baubewilligung noch nicht rechtskräftig entschieden ist. Diesfalls liegt aber ein Koordinationsbedarf im Sinne von Art. 25a Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) vor, welcher es zumindest erforderlich machen würde, in der Baubewilligung zu statuieren, dass vor Baubeginn der Nachweis der Rechtskraft des noch ausstehenden, massgeblichen Schutzentscheides zu erbringen ist. Unter dieser Bedingung wäre die hier gewählte Vorgehensweise von Anfang an zulässig gewesen (BGr 1C_617/2017 vom 25. Mai 2018 [www.bger.ch], in Bestätigung von VB.2017.00236 vom 31. August 2017 [www.vgr.zh.ch]; dieser in Bestätigung von BRGE I Nr. 32/2017 vom 3. März 2017). Eine solche Bedingung wurde in der hier angefochtenen Baubewilligung indes nicht statuiert. Diese enthält gegenteilig keinerlei Hinweis auf das im Zeitpunkt ihrer Erteilung hängige Unterschutzstellungsverfahren betreffend das Gebäude an der E.-Strasse 25. Die Rekurrierenden mussten sich bei dieser Ausgangslage zur – im Zeitpunkt der Rekuserhebung begründeten – Rüge der mangelnden Schutzabklärung veranlasst sehen. Dem Umstand wäre grundsätzlich bei der Kostenverteilung (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]) Beachtung zu schenken. Er wirkt sich vorliegend indes nicht weiter aus, da der Rekurs ohnehin

– wie sogleich zu zeigen sein wird – aus anderen Gründen gutzuheissen ist.

3.4.

In materiellrechtlicher Hinsicht ist mit der Auffassung der privaten Rekursgegner in der Duplik festzuhalten, dass der Sachverhalt im Zeitpunkt des Rekursentscheides massgeblich ist (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20a Rz. 4). Demzufolge sind die denkmalschutzrechtlichen Belange in Bezug auf das Schutzobjekt an der E.-Strasse 25 rechtskräftig und zugunsten der Zulässigkeit des hier angefochtenen Bauvorhabens geklärt; dieses ist mit dem Schutzobjekt vereinbar. Demgemäss ist die anderslautende Rüge der Rekurrierenden im heutigen Zeitpunkt unbegründet.

4.1.

Die Rekurrierenden rügen weiter eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudelänge. Die Gebäudelänge für neue Hauptgebäude in der Kernzone II betrage maximal 25 m (Art. 3.4.1 der Bau- und Zonenordnung [BZO]). Der geplante Neubau soll an die Ostfassade des Gebäudes an der E.-Strasse 25 angebaut werden. Infolge dieser Verbundenheit seien die beiden Gebäude nicht mehr freistehend, sondern wegen des Zusammenbaus vielmehr als zwei in – gemäss Art. 9.3.1 BZO zulässiger – geschlossener Bauweise errichtete Gebäude zu betrachten. Demgemäss sei *eine* Gebäudelänge zu messen. Die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks und damit die Gebäudelänge betrage rund 43 m (vgl. die Skizze in act. 2 S. 8). Die zulässige Gebäudelänge von 25 m werde damit um rund 18 m überschritten.

4.2.

Zwar handelt es sich mit der Auffassung der Rekurrierenden vorliegend klarerweise um einen Neubau und nicht etwa um einen Ersatzbau, welche Ansicht die Vorinstanz zumindest noch bei der Erteilung der Baubewilligung explizit teilte (vgl. nur Erwägungen 2, 5, 6, [insbesondere] 9 und 10 der Baubewilligung [act. 3] sowie das Fehlen jedwelcher Prüfung der Voraussetzungen für Ersatzbauten [Ziff. 3.2.2 BZO]). Zutreffend ist weiter, dass vorliegend aufgrund des unmittelbaren Zusammenbaus des Neubaus mit dem Altbau von einer geschlossenen Bauweise auszugehen ist. Die ge-

schlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge zulässig (Art. 9.3.1 BZO). Die Messweise der Gebäudelänge wird in § 28 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) umschrieben. Sie gilt mangels einer differenzierten Regelung sowohl für Einzelbauten als auch für – wie vorliegend – in geschlossener Bauweise erstellte Gebäudekörper (VB.2009.00659 vom 16. Juni 2010, E. 3.2).

Das Baugrundstück wird wie einleitend erwähnt von einer Zonengrenze durchschnitten. Das mittlerweile unter Denkmalschutz gestellte Vielzweckbauernhaus liegt in der Kernzone I, der geplante Neubau käme (mehrheitlich) in der Kernzone II zu liegen. Der in geschlossener Bauweise projektierte Baukörper wäre demnach zonenübergreifend. Bei zonenübergreifenden Bauten mit unterschiedlichen Vorschriften über die Gebäudelänge haben die Gebäudeteile gemäss einem überzeugend begründeten Urteil des Berner Verwaltungsgerichts in jeder Zone für sich genommen die dort zulässige Gebäudelänge einzuhalten; gleichzeitig ist das Gebäude bezüglich seiner Gesamtlänge als Einheit zu betrachten. Der Gesamtkomplex darf daher die grössere von beiden Längen nicht überschreiten (BVR 2004 vom 19. Februar 2004, S. 419; vgl. auch Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, Bd. 2, S. 939).

In der Kernzone II beträgt die höchstzulässige Gebäudelänge vorliegend 25 m (Art. 3.4.1 BZO). Auch nach Auffassung der Rekurrierenden hält der geplante Neubau für sich genommen dieses Mass ein. Im Übrigen wahrt auch der bestehende Altbau für sich genommen in der Kernzone I die "höchstzulässige" Gebäudelänge in der Kernzone I, denn die BZO statuiert für die Kernzone I gar keine höchstzulässige Gebäudelänge. Damit ist aber auch klar, dass der Gesamtkomplex das grössere der beiden Längenmasse nicht überschreitet, denn dieses ist jenes der Kernzone I (theoretisch unendlich, was mehr ist als 25 m). Die entsprechenden Ausführungen der Vorinstanz in der Duplik (act. 30 S. 9) sind insoweit zutreffend. Eine Gebäudelängenüberschreitung liegt demnach nicht vor. Die Rüge ist unbegründet.

5.1.

Die Rekurrierenden rügen weiter, der gedeckte Teil der Zufahrtsrampe zur

Tiefgarage halte den notwendigen Abstand von 3,5 m zur südlich angrenzenden Wegparzelle Kat.-Nr. 6864 nicht ein.

5.2.

Den Bauplänen ist zu entnehmen, dass entlang der Grenze zur südlich angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 6864 eine Tiefgarageneinfahrt erstellt werden soll, die von Flügelmauern umfasst wird. Die Tiefgarageneinfahrt wahrt zur Parzelle Kat.-Nr. 9864 auf ihrer ganzen Länge von 16 m einen Abstand von zwischen 38 cm bis 45 cm (act. 10.7.2). Die letzten 6,5 m der Tiefgaragenezufahrt sind vollständig überdeckt (act. 10.7.3 und act. 10.7.6, Schnitt Südfassade, Bereich "Garageneinfahrt").

5.3.

Gemäss § 269 PBG unterliegen – wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt – unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sowie oberirdische, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstücke aufweisen, keinen Abstandsvorschriften. Die BZO von X bestimmt vorliegend etwas Anderes im Sinne der kantonalen Bestimmung: Gemäss Art. 9.1.3 BZO haben unterirdische Gebäude und solche, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen sowie auch Besondere Gebäude gegenüber öffentlichen Strassen und Wegen einen Abstand von 3,5 m einzuhalten.

Damit stellt sich erstens die Frage, ob der überdachte Teil der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage den Gebäudebegriff erfüllt, und zweitens, ob der südlich angrenzende Fussweg Kat.-Nr. 6864 (vgl. Prot. S. 11 Foto 4) ein öffentlicher Weg ist. Beides ist zwischen den Parteien umstritten.

5.4.

Eine wie vorliegend dem Hauptgebäude teilweise vorgelagerte und insofern ausserhalb des Fussabdrucks des Hauptgebäudes projektierte Tiefgarage gilt gemäss gefestigter Rechtsprechung als Besonderes Gebäude, da sie für den Aufenthalt von Menschen offensichtlich nicht geeignet und weniger als 4 m hoch ist (§ 273 PBG; vgl. VB.2015.00544 vom 2. März 2016, VB.97.00149 in RB 1997 Nr. 87 sowie VB.2017.00363 vom 1. März 2018, E. 3.2.1). Damit ist auch gesagt, dass es sich – entgegen der vernehmlassungsweise geäusserten Ansicht der Vorinstanz – zumindest beim hier

strittigen, über 6 m langen überdeckten Teil der Zufahrtsrampe um ein Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 1 ABV handelt, da der darin vorhandene Raum bestimmungsgemäss zum Schutz von Menschen und Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse abgeschlossen wird. Offen ist dieser Raum vorliegend nur in Richtung der Ein- bzw. Ausfahrt. Für die Gebäudequalifikation sind nicht etwa vier Wände erforderlich; vielmehr genügt es, wenn – wie vorliegend – ein so weitgehender Raumabschluss vorliegt, dass die Schutzfunktion erreicht wird. Selbst ein Fahrzeugunterstand oder eine Lagerhalle mit vier Säulen (ohne Aussenwände) erfüllen diesfalls den Gebäudebegriff (vgl. die Beispiele in Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 837 f.).

5.5.

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt (§ 265 Abs. 1 PBG).

Bei der Würdigung, ob ein Weg als öffentlich oder privat zu gelten hat, kommt es nach konstanter Rechtsprechung nicht auf die Eigentumsverhältnisse, sondern auf die Erschliessungsfunktion des Weges an (vgl. VB.2010.00089 und VB.2010.00090 vom 30. Juni 2010 sowie VB.2006.00510 vom 19. Dezember 2007). Die Parzelle Kat.-Nr. 6864 bildet die Fusswegerschliessung innerhalb der ganzen, aus zahlreichen Gebäuden (E.-Strasse 27-63) bestehenden Überbauung, welche von der E.-Strasse auf drei Seiten umfasst wird. Jedermann ist voraussetzungslos berechtigt, auf dieser Wegparzelle beispielsweise von dem westlichen Teil der E.-Strasse auf den östlichen Teil der E.-Strasse, in Richtung der Bahngeleise, zu gelangen. Die Benützung der Wegparzelle Kat.-Nr. 6864 steht damit einem nicht näher bestimmten Personenkreis offen. Dementsprechend ist sie klarerweise als öffentlicher Weg zu würdigen.

5.6.

Im Ergebnis hätte der den Gebäudebegriff erfüllende überdachte Teil der Zufahrtsrampe von der öffentlichen Wegparzelle Kat.-Nr. 6864 einen Abstand von nicht nur zwischen 38 cm bis 45 cm, sondern von mindestens 3,5 m einzuhalten. Die Grenzabstandsrüge ist begründet. Das Bauvorhaben wird neu zu projektieren sein, da eine Tiefgaragenzufahrt wie vorlie-

gend geplant jedenfalls aus grenzabstandsrechtlichen Gründen unzulässig ist.

5.7.

Die privaten Rekursgegner halten den Mangel indes für nebenbestimmungsweise (Weglassen des "Tiefgaragendeckels") heilbar (Duplik [act. 31], S. 16).

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).

Dieses Vorgehen kommt nach gefestigter Rechtsprechung indessen nur dann in Frage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind. Führen die Mängel hingegen zu einer wesentlichen Projektänderung, gelten sie nicht als mittels Nebenbestimmungen behebbar. Nicht "ohne besondere Schwierigkeiten" behoben werden können unbestrittenermassen gewichtige bauliche Mängel wie beispielsweise die gebotene Verlegung der Einfahrtsrampe einer Tiefgarage (VB.2014.00268 vom 7. Mai 2015, E. 6.2 f.; www.vgr.zh.ch) oder etwa die Korrektur einer Überschreitung der Gebäudehöhe, welche allenfalls zum Verzicht auf ein Geschoss führen könnte (VB.2001.00589 vom 4. April 2012, E. 4.2). In derlei Fällen ist ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar, wie der Mangel zu beheben ist und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen die Behebung des Mangels nach sich zieht. Statuierte Nebenbestimmungen müssen aber konkret sein, d.h. es muss ersichtlich sein, inwiefern das Bauvorhaben abzuändern ist, bzw. welchen Einfluss die Mängelbehebung auf das Erscheinungsbild des Bauvorhabens hat. Können keine konkreten Nebenbestimmungen statuiert werden, sodass die ästhetischen Auswirkungen der Mängelbehebung nicht abschätzbar sind, muss die Baubewilligung aufgehoben werden, damit eine umfassende Würdigung durch die örtliche Baubehörde bzw. die Rechtsmittelinstanzen erfolgen kann. Auch bei Vorliegen verschiedener, für sich allein betrachtet kleinerer Mängel kann dies der Fall sein, weil verschiedene Möglichkeiten der Mängelbehebung gegeben sein können, sodass nicht klar ist, welche konkreten baulichen Änderungen zum Inhalt einer Nebenbestimmung gemacht werden sollen. Es ist – ebenso wie beim Vorliegen eines einzelnen gewichtigen

Mangels – je nach Art und Weise der infrage stehenden baurechtlichen Mängel eine planerische Aufgabe zu lösen, auch wenn nicht ernsthaft in Frage gestellt ist, dass die Mängel behoben werden können. Es ist jedoch nicht Sache der Rechtmittelinstanzen, planerische Überlegungen anzustellen, um beurteilen zu können, auf welche Weise die Mängelbehebung zu erfolgen hat, um die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen (zum Ganzen VB.2015.00120 in BEZ 2015 Nr. 46).

Im Falle des vollständigen Verzichts auf die Überdachung der Garagenabfahrt ist offen, wie sich diese Massnahme auf das Erscheinungsbild des gesamten Bauvorhabens auswirken würde. Die dazumal vollständig geöffnete, schluchtartige Tiefgarageneinfahrt auf einer Länge von 16 m würde immerhin rund die halbe Tiefe des in der Kernzone I gelegenen und im Übrigen mit einem Denkmalschutzobjekt überstellten Grundstücks beanspruchen. Kernzonenvorschriften bezwecken unter anderem die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und deren charakteristischen Umgebung (Art. 3.1.1 BZO). Die Baumöglichkeiten in der Kernzone I sind beschränkt; Besondere Gebäude sind nur zulässig, soweit sich diese in das bestehende Ortsbild einfügen (Art. 3.3 BZO). Ob eine vollständig geöffnete Tiefgarageneinfahrt auf einer Länge von 16 m diesen Vorschriften gerecht zu werden vermöchte, ist fraglich, jedenfalls aber nicht erstinstanzlich von der Rekursinstanz zu beurteilen.

Dies führt zur Gutheissung des Rekurses unter Aufhebung der Baubewilligung.

6.1.

Der Vollständigkeit halber ist darauf hinweisen, dass mindestens ein weiterer Mangel vorliegt, welcher ebenfalls – und zwar wiederum bereits für sich alleine – zur vollständigen Gutheissung des Rekurses führt.

6.2.

Wie erwähnt soll das geplante Mehrfamilienhaus hauptsächlich in der Kernzone II und weitere Bestandteile – insbesondere die Tiefgarage samt Zufahrt – in der Kernzone I zu liegen kommen.

Ziff. 3.9 BZO ("Umgebungsgestaltung in der Kernzone I und II") bestimmt, dass die ortsbildgerechte Umgebungsgestaltung zu erhalten und bei Sanie-

rungen oder Neubauten möglichst weitgehend herzustellen ist (Ziff. 3.9.1 BZO). Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen; die Gebäude sind ortsbildgerecht ins Terrain einzufügen (Ziff. 3.9.2 BZO).

Ziff. 9.4 ("Terrainveränderungen") hält namentlich in Bezug auf Abgrabungen fest, dass sich Terrainveränderungen und Terrassierungen besonders gut in die Umgebung einzufügen haben (Ziff. 9.4.0 BZO). Die Länge von Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen darf sodann gesamthaft nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfangs betragen (Ziff. 9.4.1 BZO). Solche Abgrabungen sind zudem nur bis zu 1,5 m unterhalb des gewachsenen Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kellerzugänge, Hauseingänge sowie Einfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

6.3.

In Bezug auf das Mass an zulässigen Abgrabungen hält Ziff. 17 der Erwägungen der Baubewilligung fest, dass sich über die Gestaltung der Freiflächen aufgrund des eingereichten Umgebungsplanes noch zu wenig detaillierte und abschliessende Aussagen machen liessen. Es sei erforderlich, dass über die Aussenraumgestaltung noch genauere Angaben vorlägen. Weiter sei darauf zu achten, dass die Terraingestaltung respektive der Terrainverlauf gegenüber den Nachbargrundstücken und dem Strassenraum situationsgerecht erfolge. Vor Baubeginn sei ein entsprechend detaillierter Umgebungsplan (unter anderem betreffend "Kotierung") einzureichen.

Den bei den Akten liegenden Schnittplänen ist – ohne detaillierte Vermassungen – zu entnehmen, dass offenbar entlang aller Fassaden weitreichende Abgrabungen geplant sind (act. 10.7.6). Über deren genaues Mass respektive deren Zulässigkeit sind sich die Parteien unter allen Titeln uneinig. Festzuhalten ist indes, dass sowohl die Vorinstanz als auch die privaten Rekursgegner noch in ihren Dupliktschriften übereinstimmend die bereits in der Baubewilligung offenbarte Auffassung vertreten, dass das genaue Mass der Abgrabungen noch offen sei respektive erst mit dem detaillierten Umgebungsplan festgelegt werde (act. 30 S. 10 [Vorinstanz] und act. 31 S. 12 [private Rekursgegner]). Mit anderen Worten wurde die Baubewilligung ohne jedwelche verbindliche Prüfung bzw. Anordnungen bezüglich der geplanten Abgrabungen erteilt. Dies ist mit der Auffassung der Rekurrierenden sowie nach Massgabe der oben dargestellten kommunalen

Vorschriften insbesondere in den vorliegend betroffenen Kernzonen I und II unhaltbar. Es ist nicht nachvollziehbar, wie bei dieser Ausgangslage im Rahmen der Prüfung der Bewilligungsfähigkeit überhaupt eine verbindliche erstinstanzliche Wertung bspw. bezüglich der Frage zustande gekommen sein soll, ob sich die geplanten Terrainveränderungen und Terrassierungen besonders gut in die Umgebung einfügen (Ziff. 9.4.0 BZO). Die vollständige Prüfung der abgrabungsrechtlichen Aspekte lässt sich vorliegend unter keinem Titel in einen nachgelagerten Umgebungsplan auslagern. Für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens ist unter anderem die Ortsbildverträglichkeit entscheidend (vgl. z.B. Art. 3.6.1 BZO). Wenn der Umgebungsplan – wie vorliegend – Aufschluss über Fragen geben muss, die für die Bewilligungsfähigkeit von grundlegender Bedeutung sind (wie nebst den Abgrabungen im Allgemeinen vorliegend auch insbesondere die Frage der Umgebungsgestaltung im schutzwürdigen Ortsbild) darf er nicht aufлагeweise einem späteren Verfahren vorbehalten werden (VB.2002.00157 vom 23. Juni 2003, E. 1c). Insoweit beruht die Baubewilligung auf unvollständigen Planunterlagen und erweist sich der Sachverhalt als unzureichend geklärt. Auch aus diesem Grunde ist der Rekurs gutzuheissen.

7.

Bei diesem Ergebnis kann von der Prüfung weiterer Rügen abgesehen werden. Insbesondere ist es angesichts der Unvollständigkeit der Planunterlagen sowie im Lichte des Umstandes, dass die Tiefgaragenrampe in der derzeit projektierten Form nicht realisierbar ist, nicht möglich und nicht Aufgabe der Rekursinstanz, sich im jetzigen Verfahrensstadium zur ebenfalls monierten Einordnung zu äussern. Festzuhalten ist jedenfalls, dass der Massstab bei einer allfälligen Neuprojektierung selbstredend bereits aufgrund der Kernzonenlage jener von § 238 Abs. 2 PBG in Verbindung mit den vorstehend gezeigten einschlägigen Kernzonenvorschriften zu sein hat (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 663 mit weiteren Verweisen; die Vorinstanz und die privaten Rekursgegner halten diesbezüglich fest, die alleinige Erwähnung von § 238 Abs. 1 PBG in der Baubewilligung beruhe auf einem Versehen).

8.

Zusammengefasst ist der Beschluss der Baubehörde X vom 30. Januar 2018 in Gutheissung des Rekurses aufzuheben.

9.1.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der Vorinstanz zur Hälfte und den beiden privaten Rekursgegnern unter Solidarhaftung für die Hälfte je zu einem Viertel 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.).

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 5'500.-- festzulegen.

9.2.

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 Sachverhalte 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 den acht Rekurrierenden zu Lasten der privaten Rekursgegner (§ 17 Abs. 3 VRG) eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von gesamthaft Fr. 2'000.-- (also je Fr. 250.-- pro Rekurrierende durch die auch diesbezüglich solidarisch haftenden privaten Rekursgegner). Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines

Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch).

[....]