



G.-Nr. R3.2019.00184 und R3.2019.00192
BRGE III Nr. 0027/2021 und 0028/2021

Entscheid vom 10. März 2021

Mitwirkende Abteilungspräsident Felix Müller, Ersatzrichterin Marlen Patt, Baurichter Roland Fraefel, Gerichtsschreiber Stefan Brühwiler

in Sachen **Rekurrierende**

R3.2019.00184

1. N. S., [...]
2. G. und C. A., [...]
3. H. B., [...]
4. A. E., [...]
5. V. F.-E., [...]
6. E. P., [...]
7. T. R., [...]
8. A. S., [...]
9. D. v. G., [...]

alle vertreten durch Rechtsanwalt [...]

R3.2019.00192

Z. H., [...]

gegen **Rekursgegnerschaft**

1. Gemeinderat X, [...]
vertreten durch Rechtsanwalt [...]
2. A. AG, [...]
vertreten durch Rechtsanwalt [...]

betreffend Beschluss des Gemeinderates vom 1. Oktober 2019; Baubewilligung für Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Grundstück Kat.-Nr. 1, G.-Strasse 16, X

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 1. Oktober 2019 erteilte der Gemeinderat X der A. AG die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Altbaus und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der G.-Strasse 16 in X.

B.

Gegen diesen Entscheid erhoben N. S., C. und G. A., H. B., A. E., V. F.-E., E. P., T. R., A. S. und D. v. G. mit gemeinsamer Eingabe vom 6. November 2019 (Verfahren G.-Nr. R3.2019.00184) sowie der Z. H. mit Eingabe vom 14. November 2019 (Verfahren G.-Nr. R3.2019.00192) fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten jeweils die Aufhebung des Entscheides unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerschaft.

C.

Mit Verfügungen vom 15. bzw. vom 17. November 2019 wurden die Rekurseingänge vorgemerkt und die Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Eingaben vom 6. Dezember 2019 beantragte die Vorinstanz die Abweisung der Rekurse unter Kostenfolge zulasten der Rekurrierenden.

Die private Rekursgegnerschaft beantragte mit Eingaben vom 9. Dezember 2019 ebenfalls die Abweisung der Rekurse; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden.

E.

Mit Repliken vom 11. Januar 2020 bzw. vom 13. Januar 2020 hielten die Rekurrierenden an ihren Anträgen fest. Mit Duplik vom 5. Februar 2020 im Verfahren G.-Nr. R3.2019.00192 hielt auch die private Rekursgegnerin an

ihren Anträgen fest. Die Vorinstanz verzichtete in beiden Verfahren, die private Rekursgegnerin im Verfahren G.-Nr. R3.2019.00184 stillschweigend auf eine Duplik.

F.

Am 2. Juli 2020 führte die 3. Abteilung des Baurekursgerichtes im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

G.

Auf die Vorbringen der Parteien und die anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen wird, soweit für den Entscheid erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekurse G.-Nrn. R3.2019.00184 und R3.2019.00192 beziehen sich auf dasselbe Bauvorhaben. Die Verfahren sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen.

2.

Die Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R3.2019.00184 sind Eigentümer der das Baugrundstück umgebenden Parzellen Kat.-Nrn. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10. Sie rügen mit ihrem Rekurs u.a. eine Verletzung der Kernzonenvorschriften in Bezug auf die Gestaltung des projektierten Baus und der geplanten Ausnützungsziffer. Aufgrund der engen räumlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen sind die Rekurrierenden zur Rekurerhebung im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) legitimiert.

Gemäss § 338b Abs. 1 lit. a PBG sind gesamtkantonal tätige Verbände, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, zum Rekurs gegen Anordnungen und Erlasse berechtigt, soweit sich diese auf den III. Titel (Natur- und Heimatschutz, §§ 203 - 217 PBG) oder § 238 Abs. 2 PBG stützen. Der Z. H. als Rekurrent im Verfahren G.-Nr. R3.2019.00192 erfüllt diese Voraussetzungen unbestrittenermassen. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auch auf diesen Rekurs einzutreten.

3.

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 liegt in der Kernzone K1 gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO). Gemäss Art. 4 BZO werden in den Kernzonen an die architektonische und städtebauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Es gilt gemäss Art. 7 lit. a BZO im Regelfall eine Ausnützungsziffer von maximal 50 % bei maximal zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Die Ausnützungsziffer kann bei besonders guter ortsbaulicher Gestaltung auf maximal 90 % bei maximal drei Vollgeschossen erhöht werden, wobei in diesem Fall das Dachgeschoss entfällt.

Das Bauprojekt sieht vor, das auf dem Baugrundstück Kat.-Nr. 1 bestehende Einfamilienhaus und den Schopf abzubrechen. Diese sollen durch den Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit neun Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit zwölf Abstellplätzen sowie einem oberirdischen Besucherparkplatz ersetzt werden. Es resultiert eine Ausnützung von 90 %. Entsprechend gilt für das Bauprojekt gemäss Art. 7 lit. a BZO die Vorgabe einer besonders guten ortsbaulichen Gestaltung.

4.1.

Die Rekurrierenden beider Verfahren bemängeln, dass das Bauprojekt den für die Kernzone K1 geltenden Gestaltungsvorschriften nicht entspreche. Der Z. H. bemängelt zudem, dass das Bauprojekt die in § 238 Abs. 2 PBG geforderte Rücksichtnahme auf die umliegenden Inventarobjekte vermissen lasse bzw. dass sich die Vorinstanz mit dieser Frage nicht auseinandergesetzt habe.

4.2.

Die Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R3.2019.00184 verweisen auf Art. 4 BZO, wonach in den Kernzonen an die architektonische und städtebauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt werden. Neu- und Umbauten sollen zur Erhaltung und Gestaltung eines harmonischen Ortskernes beitragen. Bauten und Anlagen müssten sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung und Ausmass, Gestaltung und Architektur, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung usw. einwandfrei und harmonisch in die Umgebung einfügen. Bei besonders guter ortsbaulicher Gestaltung könne gemäss Art. 7 lit. a BZO die Ausnützungsziffer von regulär 50 % auf maximal 90 % mit maximal drei Vollgeschossen erhöht werden. Eine solche besonders gute ortsbauliche Gestaltung sei gemäss Art. 7 lit. c BZO nur dann gegeben, wenn in Anlehnung an § 71 PBG eine angemessene Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, eine gute kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude, eine zweckmässige Lage, Umfang und Gestaltung der Freiflächen erzielt werde. Daraus werde sofort klar, dass eine besonders gute ortsbauliche Gestaltung im Sinne von Art. 7 lit. a und c BZO deutlich über die besonderen Anforderungen gemäss Art. 4 BZO hinausgehen müsse. Beachtlich müsse dabei auch sein, dass ein Mehrfamilienhaus mit neun Geschosswohnungen und drei Vollgeschossen in der Kernzone K1 zum vornherein als übergross gelten müsse. Bauten mit vergleichbaren Volumina seien wohl allein Scheunen mit Steildächern und gerader Firstausbildung, die trotz ihrer Grösse unter den traufseitigen Vordächern maximal zweigeschossig ausgebildet gewesen seien. Den hohen Anforderungen von Art. 7 lit. a und c BZO genüge das im Streit stehende Mehrfamilienhaus in keiner Weise. Die Rekurrierenden führen entsprechend in Rz. 13 ihrer Rekursschrift diverse Gründe auf, weshalb das Bauprojekt den Anforderungen von Art. 7 lit. a und c BZO nicht genüge. So bringen die Rekurrierenden zusammengefasst etwa vor, dass das projektierte Gebäude anders als die umliegenden Flarzhäuser horizontal ausgerichtet und mit nur einem Hauszugang adressbildend sei. Das rechtwinklig zur Strasse ausgerichtete Gebäude weiche zudem deutlich von der ursprünglich gewachsenen Siedlungsstruktur ab. Durch seine Massigkeit mit drei Vollgeschossen dominiere das geplante Gebäude die in der Umgebung befindlichen zweigeschossigen Gebäude deutlich. Es fehle überhaupt in verschiedener Weise der Bezug zur Umgebung. Das Gebäude sprengte die Massstäblichkeit des Dorf-

kerns, sei nicht in einer eigenständigen Gestaltung entwickelt worden und in seiner Ausgestaltung mit verputztem «Wohnteil» und «Ökonomieteil» in Holzschalung inkonsequent.

4.3.

Der Z. H. hält fest, dass der Neubau insbesondere die Proportionen der bestehenden Siedlungsstruktur sprengt. Mit dem grossvolumigen Baukörper des geplanten Neubaus würde die Kernzone stark verdichtet, wobei die offenen Räume mit freistehenden Bäumen verloren gingen. Auch sei das Erscheinungsbild des Gebäudes meilenweit von der dörflichen Umgebung entfernt. Der Erhalt der dörflichen Umgebung sei gemäss Art. 3 lit. a BZO aber gerade Zweck der Kernzone A1. Der geplante Neubau entspreche daher den Anforderungen an Art. 4 BZO in Verbindung mit Art. 3 lit. a BZO (und § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 238 Abs. 2 PBG) in keiner Weise. Es lasse sich entgegen den Erwägungen im angefochtenen Beschluss kaum im Ernst behaupten, dass der Zweck der Kernzone K1 gemäss Art. 3 lit. a BZO durch das strittige Bauprojekt besonders gut erreicht werde. Es erstaune, wenn dem Neubauprojekt im Baubeschluss die Erfüllung der Anforderungen an die ortsbauliche Gestaltung in besonders gelungener Weise attestiert werde. Es stehe fest, dass das geplante Mehrfamilienhaus Sinn und Zweck der Kernzonenvorschriften direkt zuwiderlaufe. Das Neubauprojekt sei aber auch deshalb nicht bewilligungsfähig, weil dieses auf die unmittelbar benachbarten Inventarobjekte – namentlich an der G.-Strasse 1, 3, 5, 7, 9, 13, 14 und 15 sowie an der O.-Strasse 6 und 8 – die gemäss § 238 Abs. 2 PBG erforderliche besondere Rücksichtnahme vermissen lasse. Mit dieser Frage habe sich die Vorinstanz im Baurechtsentscheid überhaupt nicht auseinandergesetzt.

4.4.

Die Vorinstanz hält zu den Vorbringen der Rekurrierenden beider Verfahren fest, dass die Rekurrierenden mit ihrer Argumentation, dass ein Wohnhaus mit neun Geschosswohnungen und drei Vollgeschossen in der Kernzone K1 zum vornherein als übergross gelten müsse bzw. dass es nicht Sinn einer Kernzone sei, eine möglichst hohe Nutzung und Verdichtung zu erreichen, wie dies in Zentrumszonen angestrebt werde, weshalb es ohnehin zweifelhaft sei, ob die Ausnahmeregelung in Art. 7 lit. a und c BZO überhaupt vor § 50 Abs. 1 PBG standhalten würde, darauf abzielten, die einschlägigen Kernzonenvorschriften argumentativ auszuhebeln.

Die von den Rekurrierenden geltend gemachte Erhöhung der Ausnützungsziffer durch das Bauprojekt von 80 % gegenüber der regulären Ausnützungsziffer in der Kernzone von maximal 50 % sei zudem stark übertrieben. Zwar treffe dies nominal zu, doch sei korrekterweise ein Vergleich der gesamten Geschossfläche unter Einbezug anrechenbarer und nicht anrechenbarer Flächen anzustellen. So lasse sich im beschriebenen Regelfall mit zwei Vollgeschossen und einem anrechenbaren Dachgeschoss gestützt auf § 255 Abs. 2 PBG eine effektive Ausnützung von rund 69 % (d.h. 25 % pro Vollgeschoss und erfahrungsgemäss ca. 19 % [75 % von 25 %] im Dachgeschoss) erzielen. Demgegenüber resultiere bei einer besonders guten ortsbaulichen Gestaltung mit drei Vollgeschossen und keinem anrechenbaren Dachgeschoss eine effektive Ausnützung von 90 %, womit die von den Rekurrierenden im Verfahren G-Nr. R3.2019.00184 geltend gemachte Erhöhung der Ausnützungsziffer um 80 % wie erwähnt stark übertrieben sei. Die tatsächlich resultierende moderate Nutzungserhöhung von lediglich 30 % entspreche der bundesrechtlich vorgeschriebenen haushälterischen Nutzung des Bodens. Es überrasche deshalb wenig, dass der kommunale Planungsträger im Jahr 2006 die vorliegend interessierende Bestimmung von Art. 7 BZO stipuliert habe, was von der Baudirektion im Folgejahr in Nachachtung von Art. 26 des Raumplanungsgesetzes (RPG) und § 5 PBG ohne weiteres genehmigt worden sei. Es sei zwar nicht der primäre Sinn der streitbetreffenen Kernzone K1, eine möglichst hohe Verdichtung zu erreichen; umgekehrt sei es jedoch auch nicht ihr Sinn, eine raumplanerisch gezielt gewollte sowie massvolle Verdichtung zu verhindern. Von dieser rechtskräftigen, planungsrechtlich nachvollziehbaren Festlegung sei demnach auch in Bezug auf die streitgegenständliche Baubewilligung auszugehen, weshalb die generellen rekurrentischen Ausführungen zu den Kernzonenvorschriften unbehelflich seien, um die angefochtene Baubewilligung argumentativ aus den Angeln zu heben. Nicht relevant sei auch die Anzahl der realisierten Wohneinheiten, sei dies in einer Kernzone oder in einer anderen Bauzone, zumal die Wirkung im Ortsbild nicht anhand der inneren Nutzung bzw. der Anzahl Wohneinheiten zu beurteilen sei.

Zum Verhältnis von Art. 4 BZO zu Art. 7 lit. c BZO sei zu bemerken, dass Art. 4 BZO gestalterisch «besondere Anforderungen» stipuliere, während Art. 7 lit. c BZO eine «besonders gute ortsbauliche Gestaltung» verlange. Demnach orientiere sich Art. 4 BZO beim Qualitätsmassstab an der gene-

rellen Gestaltungsvorschrift von § 238 Abs. 2 PBG, wogegen sich Art. 7 lit. c BZO am Spezialtatbestand der Arealüberbauung gemäss § 71 PBG orientiere. Freilich belege die Tatsache, dass selbst Flachdächer nach Massgabe von Art. 18 lit. a BZO in der Kernzone K1 nicht kategorisch ausgeschlossen seien, die offenere und auf eine zeitgemässe Architektur ausgelegte Stossrichtung von Art. 7 lit. c BZO, während sich Art. 4 BZO stärker auf die traditionellen Strukturen beziehe. In diesem Lichte sei denn auch das streitgegenständliche Bauvorhaben zu betrachten, welches traditionelle und neuzeitliche Formen kernzonenverträglich vereine. Der in Art. 3 lit. a BZO explizit aufgeführte Begriff der «zeitgemässen Erneuerung» schliesse demnach Neubauten mit anderen Strukturen als bei Altbauten nicht per se aus. So sei etwa gemäss Art. 19 lit. a BZO die typische vertikale Gliederung der Hausteile bei Umnutzungen und Umbauten beizubehalten. Bei Neubauten werde dies hingegen nicht vorgeschrieben, was den vorstehend beschriebenen, vom kommunalen Planungsträger bewusst eingeräumten grösseren Planungsspielraum bestätige.

Rekurrentischerseits werde in der Hauptsache jedoch moniert, dass das geplante Mehrfamilienhaus die qualifizierten Gestaltungsanforderungen von Art. 7 lit. c BZO partout nicht erfülle. Eine solche Kritik erachte die Vorinstanz jedoch als unbegründet. Das strittige Bauvorhaben habe einen längeren, sehr intensiven Planungsprozess durchlaufen, in welchem sich die Vorinstanz mit fachkundiger Unterstützung der X AG im Rahmen ihrer baubehördlichen Funktion mit Nachdruck eingebracht habe. So sei im von der Vorinstanz eingeholten Fachgutachten vom 9. April 2019 dem ursprünglichen Projekt die geforderte besonders gute Ortsbauliche Gestaltung abgesprochen worden. Da die festgestellten Mängel zu schwerwiegend und zahlreich gewesen seien, um sie gestützt auf § 321 Abs. 1 PBG auflageweise heilen zu können, habe die Vorinstanz der privaten Rekursgegnerin einen Hindernisbrief ausgestellt. Gestützt auf diesen Hindernisbrief habe die private Rekursgegnerin substantielle Projektverbesserungen vorgenommen, wodurch zahlreiche gutachterlich wie baubehördlich erkannte Mängel hätten behoben werden können und das Bauvorhaben von der Vorinstanz als im Sinne von Art. 7 lit. c BZO bewilligungsfähig erachtet worden sei.

4.5.

Die private Rekursgegnerin hält ergänzend zu den Ausführungen der Vorinstanz fest, dass Art. 7 lit. c BZO die Anforderungen an eine besonders gute ortsbauliche Gestaltung definiere, während Art. 4 BZO Gestaltungsanforderungen enthalte, die für sämtliche Kernzonen gälten. Diesen beiden Bestimmungen kämen deshalb unterschiedliche Bedeutungen zu, weshalb sie bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu koordinieren seien. Es ergebe sich jedoch nicht aus der BZO, dass eine besonders gute ortsbauliche Gestaltung im Sinne von Art. 7 lit. a und c BZO deutlich über die besonderen Anforderungen nach Art. 4 BZO hinausgehen müsse.

Bezüglich der Einordnung des projektierten Baus hält die private Rekursgegnerin fest, dass es zwar zutreffe, dass sich direkt neben dem Baugrundstück Flarzhäuser befänden, doch sei die Umgebung im Übrigen heterogen gestaltet. Namentlich gebe es bereits dreigeschossige Bauten wie etwa das Gasthaus L. an der U.-Strasse 7 oder das Haus an der G.-Strasse 4, welches zusammen mit dem Dachgeschoss sogar vier Wohngeschosse aufweise, aber auch modernere Überbauungen etwa auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11 sowie in flächenmässiger Hinsicht vergleichbare Gebäude. Zudem könne gestützt auf die Gestaltungsanforderungen der BZO die Firstrichtung nicht vorgeschrieben werden, zumal sich dieses Gestaltungselement in der näheren Umgebung sehr unterschiedlich präsentiere und gemäss Art. 18 lit. a BZO unter Umständen gar Flachdächer zulässig seien.

Das Baugrundstück sei schmal und liege rechtwinklig zur G.-Strasse. Das Projekt sehe einen Kopfbau entlang der G.-Strasse vor, der sich gestalterisch an die umgebenden Flarzbauten anlehne und wie diese traufständig zur Strasse gesetzt sei. Der dahinterliegende Längsbau sei von der Strasse her kaum einsehbar und die etwas zeitgemässere Gestaltung daher stimmig und ohne weiteres als zonenkonform zu beurteilen. Auch die Kritik an den Proportionen des Bauvorhabens sei nicht nachvollziehbar, zumal die entsprechenden Parameter in Art. 7 lit. a BZO für die Kernzone vorgesehen seien. Bezüglich der Freiflächen sei festzuhalten, dass ein in sich stimmiges Umgebungskonzept mit grosszügigen Grünflächen vorliege. Dass die beiden Dächer mit den beiden Firstrichtungen durch ein einziges statt durch zwei separate Gebäude umgesetzt werden, liege durchaus im von der BZO vorgegebenen Rahmen.

Der angefochtene Entscheid sei ohne weiteres vertretbar, zumal sich die Vorinstanz eingehend mit dem Bauvorhaben der privaten Rekursgegnerin auseinandergesetzt, ein Fachgutachten erstellen lassen und das Bauvorhaben erst nach umfangreichen Änderungen bewilligt habe. Aus all diesen Gründen sei es unzutreffend, wenn etwa der Rekurrent im Verfahren G.-Nr. R3.2019.00192 behaupte, die Vorinstanz habe sich insbesondere mit der Berücksichtigung der umliegenden Inventarobjekte durch das Bauprojekt nicht genügend auseinandergesetzt.

4.6.

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

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

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

Neben der Grundanforderung an Bauten, Anlagen und Umschwung nach § 238 Abs. 1 PBG und dem Gebot der besonderen Rücksicht auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes gemäss § 238 Abs. 2 PBG kann die Bau- und Zonenordnung gemäss § 50 Abs. 3 PBG wie vorliegend besondere Vorschriften über die Masse und die Erscheinung der Bauten enthalten.

4.7.

Für X definiert Art. 4 BZO die grundsätzlichen Gestaltungsanforderungen in den Kernzonen K1 und K2 folgendermassen: «In den Kernzonen werden an die architektonische und städtebauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Neu- und Umbauten sollen zur Erhaltung und Gestaltung eines harmonischen Ortskerns beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung und Ausmass, Gestaltung und Architektur, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung usw. einwandfrei und harmonisch in die Umgebung einfügen». Art. 7 lit. a BZO sieht vor, dass bei Neubauten in der Kernzone K1 und K2 von den regulären Grundmassen abgewichen werden kann; Bedingung hierzu ist eine besonders gute ortsbauliche Gestaltung, welche gemäss Art. 7 lit. c BZO gegeben ist, wenn die folgenden Anforderungen in Anlehnung an § 71 PBG weitgehend erfüllt sind: Angemessene Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; gute kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; zweckmässige Lage, Umfang und Gestaltung der Freiflächen. Zur Beurteilung dieser Anforderungen an eine besonders gute ortsbauliche Gestaltung ist gemäss dieser BZO-Vorschrift zusammen mit den Projektplänen ein Modell 1:500 einzureichen, in welchem die nähere bauliche und landschaftliche Umgebung dargestellt ist.

Bei der Auslegung und Anwendung von kompetenzgemäss erlassenen kommunalem Recht kann sich für die Gemeinde ein Spielraum auftun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt bzw. einen Ermessensspielraum einräumt. Das Baurekursgericht ist in solchen Fällen verpflichtet, sich mit besonderer Sorgfalt mit den Entscheidungsgründen der Baubewilligungsbehörde auseinanderzusetzen. Ist die Entscheidung der Gemeinde plausibel und stichhaltig begründet, bedarf es mithin besonders überzeugender Gründe, um von deren Auslegung und Anwendung des kommunalen Rechts abzuweichen. Es

steht dem Baurekursgericht somit nicht zu, die sich stellenden Fragen so zu beurteilen, wie dies eine rechtsanwendende erstinstanzliche Behörde tun würde. Der Beurteilungsspielraum der Rekursinstanz wird damit durch die Gemeindeautonomie beschränkt (VB.2018.00554 vom 28. Februar 2019, E. 4.3., VB.2017.00563 vom 20. September 2018, E. 3.2. f.; VB.2014.00232 und VB.2014.00248, E. 4.3, in BEZ 2015 Nr. 29).

Vorliegend ergänzt Art. 7 lit. a BZO in Verbindung mit Art. 7 lit. c BZO die Gestaltungsanforderungen des Art. 4 BZO und definiert die Anforderungen an die ortsbauliche Gestaltung für eine Erhöhung der regulären Grundmasse in der Kernzone näher. Solche Bauten müssen sich nicht nur im Sinne von Art. 4 BZO «einwandfrei und harmonisch in die Umgebung einfügen», sondern auch die expliziten Anforderungen von Art. 7 lit. c BZO erfüllen. Die Unterscheidung der Vorinstanz, wonach Art. 4 BZO gestalterisch besondere Anforderungen stipuliere, während Art. 7 lit. c BZO eine besonders gute ortsbauliche Gestaltung verlange, ist allerdings weder nachvollziehbar noch findet diese eine Grundlage in der BZO. So ist etwa gerade in Art. 7 lit. c BZO auch eine gute kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude gefordert, während Art. 4 BZO für Bauten u.a. fordert, dass sich diese einwandfrei und harmonisch in die Umgebung einfügen. Es findet sich daher auch keine nachvollziehbare Grundlage, dass Art. 7 lit. c BZO, wie die Vorinstanz dies vorbringt, auf eine «offenere und zeitgemässere Architektur ausgelegt» sein soll, während sich Art. 4 BZO «stärker auf die traditionellen Strukturen» beziehe. Weder die Gestaltungsvorschrift von Art. 4 BZO alleine noch – im Falle der Inanspruchnahme einer höheren Ausnützung – ergänzt durch jene in Art. 7 lit. a BZO in Verbindung mit Art. 7 lit. c BZO verhindert eine zeitgemässe Architektur, soweit sich die Gestaltung an die übrigen Vorgaben hält. Dies bestätigt gerade die Zweckbestimmung für die Kernzone K1 in Art. 3 lit. a BZO. Dass sich, wie die Vorinstanz vorbringt, sobald Art. 7 lit. c BZO anwendbar ist bzw. die Ausnützungsziffer gegenüber dem Regelfall von 50 % erhöht ist, ein vom kommunalen Planungsträger bewusst eingeräumter «grösserer Gestaltungsspielraum» auftut als im Regelfall, in welchem nur Art. 4 BZO zur Anwendung kommt, ist weder stichhaltig noch plausibel. Die Vorinstanz stützt dies insbesondere auf Art. 18 lit. a BZO, wonach in der Kernzone bei besonders guter ortsbaulicher Gestaltung bei Hauptgebäuden andere Dachformen als beidseitig gleich geneigte Satteldächer von 25° bis 45° zulässig bzw. mit den Worten der Vorinstanz: «selbst Flachdächer in der Kernzone K1 nicht

kategorisch ausgeschlossen» seien. Die Vorinstanz übersieht hierbei, dass die Detailausbildung der Dachrandabschlüsse gemäss dem darauffolgenden zweiten Absatz von Art. 18 lit. a BZO in der bei *Altbauten* üblichen Weise zu erfolgen habe, womit kaum Flachdächer erfasst sein dürften. Insbesondere aber ist die Möglichkeit einer besonders guten ortsbaulichen Gestaltung und damit die Erlaubnis für weitere Dachformen nicht auf Gebäude in der Kernzone K1 beschränkt, welche die regulären Grundmasse gemäss Art. 7 lit. a BZO überschreiten und damit gezwungenermassen eine besonders gute ortsbauliche Gestaltung aufweisen müssen, um überhaupt bewilligungsfähig zu sein. Explizit erlaubt sind Flachdächer in der Kernzone K1 gemäss dem dritten Absatz von Art. 18 lit. a BZO ohnehin lediglich auf Besonderen Gebäuden. Im «grösseren Gestaltungsspielraum», welcher sich mit der Anwendbarkeit von Art. 7 lit. c BZO auftrief, erkennt die Vorinstanz, indem sie festhält, dass «bezüglich der ortsbaulichen Gestaltung lediglich – aber immerhin – eine angemessene Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung gefordert» sei (Verfahren G.-Nr. R3.2019.00192, act. 8, S. 9), offenbar letztlich geringere Anforderungen an die ortsbauliche Gestaltung, als wenn mit dem Regelfall lediglich Art. 4 BZO zur Anwendung käme. Diese Auslegung ist jedoch weder systematisch noch teleologisch nachvollziehbar. So kann die geforderte besonders gute ortsbauliche Gestaltung nicht in letztlich geringeren Gestaltungsanforderungen gegenüber der Regelbauweise resultieren. Sinn und Zweck der fraglichen Kernzonenvorschriften kann nur sein, dass der Gesetzgeber in der Kernzone eine über die Regelbauweise hinausgehende Verdichtung ermöglichen wollte, dies jedoch im Bewusstsein, dass grössere Bauvolumina in der Kernzone einer besonders guten ortsbaulichen Gestaltung bedürfen, damit sich diese noch einwandfrei und harmonisch in die Umgebung einfügen. Dies ergibt sich auch aus der Tatsache, dass sich Art. 7 lit. c BZO gemäss dessen erstem Absatz an die Gestaltungsvorschriften gemäss § 71 PBG für Arealüberbauungen «anlehnt» und dessen in § 71 Abs. 2 lit. a – c PBG aufgeführte Merkmale übernimmt. Diese Merkmale wurden in Art. 7 lit. c BZO jedoch durch unbestimmte, dem Normzweck teilweise widersprechende Rechtsbegriffe ergänzt, weshalb sich eine rein grammatikalische Auslegung der Bestimmung, wie dies die Vorinstanz in Bezug auf die «zweckmässige Lage, Umfang und Gestaltung der Freiflächen» getan hat, nicht anbietet. Dass die Merkmale von Art. 7 lit. c BZO nur «weitgehend erfüllt» werden und etwa «Lage, Umfang und Gestaltung der Freiflächen» lediglich zweckmässig sein müssen, widerspräche dem Norm-

zweck, eine besonders gute ortsbauliche Gestaltung zu erreichen, welche sich an den Kriterien der Arealüberbauung orientiert.

4.8.

Das auf der quer zur G.-Strasse ausgerichteten Parzelle Kat.-Nr. 1 geplante rekursgegenständliche Bauprojekt sieht die Erstellung eines durchwegs dreigeschossigen Wohnhauses mit zwei Firstrichtungen vor, welche in einem Kreuzfirst zusammengeführt werden. Mit einer vorgesehenen Ausnutzungsziffer von 90 % kommt neben den Gestaltungsanforderungen von Art. 4 BZO auch jene von Art. 7 lit. a in Verbindung mit Art. 7 lit. c BZO zur Anwendung. Das Gebäude als Ganzes kommt rechtwinklig zur G.-Strasse zu stehen und nähert sich dieser vergleichbar mit den umliegenden Gebäuden. Durch die rechtwinklig zum Südteil stehende Firstrichtung wird eine für diese Kernzone typische Traufständigkeit erreicht, die allerdings in Kombination mit dem südlichen, grösseren Teil des Gebäudes, welche eine andere Firstrichtung aufweist, aufgesetzt wirkt. Insbesondere aber wirkt die durchgehende Dreigeschossigkeit, welche sich über das gesamte, verhältnismässig grosse Gebäudevolumen erstreckt, nicht typisch für diese Kernzone. Vielmehr ist die Nachbarschaft geprägt durch Gebäude mit zwei Vollgeschossen, was sich auch bei einem Rundgang anlässlich des Augenscheins gezeigt hat (vgl. AS-Fotos 5-17). In der näheren Umgebung finden sich einzig an der G.-Strasse 4 und 22 (AS-Fotos 4, 13 und 14) zwei weitere dreigeschossige Bauten, welche allerdings auf wesentlich kleinerer Fläche dreistöckig sind und ungleich weniger massig in Erscheinung treten als der projektierte Bau. Beim weiter entfernten, an der U.-Strasse befindlichen Gasthof L. handelt es sich um eine repräsentative Baute, der historisch die Dreigeschossigkeit vorbehalten war (AS-Foto 10). Aus dem Gesagten ergibt sich, dass sich, wie auch das Gutachten festhält (act. 3, S. 392), das beanspruchte dritte Vollgeschoss aus dem siedlungsstrukturellen Bestand höchstens ansatzweise ableiten lässt. Zwar erscheint ein (teilweise) dreigeschossiger Bau auf dem streitgegenständlichen Baugrundstück nicht per se undenkbar, doch ergibt sich mit dem vorliegend maximalen Volumen ein Ausmass des Gebäudes im Verhältnis zur Umgebung und insbesondere den umliegenden Gebäuden, welches bereits den Gestaltungsanforderungen von Art. 4 BZO nicht zu genügen vermag, da sich dieses nicht mehr einwandfrei und harmonisch in die Umgebung einfügt. Die umliegenden Flarzhäuser werden vielmehr durch die schiere Masse des Gebäudes, welche das oberste erträgliche Mass an dieser Stelle klar sprengt, bedrängt.

Dies umso mehr, als das Gebäude auch nicht durch eine gute kubische Gliederung und einen guten architektonischen Ausdruck zu überzeugen vermag, was allerdings gemäss Art. 7 lit. a BZO in Verbindung mit Art. 7 lit. c BZO für ein Gebäude mit diesen Grundmassen vorgeschrieben wäre. So ist die kubische Gliederung zwar – wie dies die Vorinstanz ausdrückt – «nachvollziehbar», in der Hinsicht, dass auf einem relativ schmalen Grundstück, welches rechtwinklig zur G.-Strasse ausgerichtet ist, eine Traufständigkeit geschaffen werden und das Grundstück maximal ausgenützt werden soll. Als gut im gestalterischen Sinne kann die geplante kubische Gliederung allerdings nicht bezeichnet werden. Zu angesetzt wirkt der grösser-volumige, holzverkleidete Südteil an den verputzten Nordteil, wobei die beiden Gebäudeteile zwei unterschiedliche Firstrichtungen aufweisen, welche sich dem Betrachter nicht erschliessen. Insbesondere aber ergibt sich an dieser Stelle eine nicht mehr ortsbildverträgliche Volumetrie, die einen Bezug zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, in welcher sich kein dem Bauprojekt entsprechendes Gebäude findet, vermissen lässt. Nicht nachvollziehbar ist daher das Fazit des Fachgutachtens, welchem sich die Vorinstanz anschliesst. So hält das Fachgutachten vom 9. April 2019 etwa fest, dass das vormalige Projekt an einigen Mängeln gelitten habe: «namentlich die an dieser Lage am obersten Limit liegende Volumetrie und der offene Rampeneinschnitt» (act. 3, S. 394). Mit dem vorliegend bewilligten abgeänderten Projekt wurde, neben weiteren Anpassungen im Gutachten bemängelter Punkte, die Garagenrampe ins Gebäudeinnere verlegt, wogegen sich an der Volumetrie nichts änderte. Trotzdem attestiert das Fachgutachten der bewilligten Projektänderung vom 19. Juli 2019 in der Stellungnahme vom 16. August 2019 eine besonders gute ortsbauliche Gestaltung im Sinne von Art. 7 lit. c BZO, ohne jedoch positiv zu umschreiben, woraus sich die besonders gute ortsbauliche Gestaltung beim konkreten Bauprojekt ergeben sollte. Die Vorinstanz schloss sich ohne weitere Feststellungen oder Ergänzungen dem Fachgutachten an (act. 3, S. 397). Eine positive Umschreibung, worin sich die besonders gute ortsbauliche Gestaltung beim strittigen Bauprojekt manifestiert, wurde durch die Vorinstanz auch während des vorliegenden Rekursverfahrens nur teilweise und nicht umfassend nachgeliefert.

Mit dem Bauprojekt erfolgt letztlich, entgegen dem in Art. 3 lit. a BZO festgehaltenen Zweck der Kernzone K1, keine Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung des Dorfkerns und seiner charakteristischen Umgebung. Viel-

mehr erfolgt eine für Zentrumszonen typische Verdichtung, welche die vorliegend vorhandene Bebauungsstruktur dieser Kernzone sprengt. Der geplante Bau vermag sich in seiner Gesamtwirkung damit nicht mehr einwandfrei und harmonisch in die Umgebung einzufügen und verletzt somit bereits die Gestaltungsanforderungen von Art. 4 BZO. Das Argument, dass raumplanerisch eine möglichst starke Verdichtung erwünscht sei, kann nicht in einer Erleichterung der geltenden Gestaltungsanforderungen resultieren, zumal diese Vorschriften für über den Regelfall einer Ausnützungsziffer von 50 % hinausgehende Ausnützungsziffern weitergehende Gestaltungsvorschriften vorsehen. Zwar hat der kommunale Planungsträger im Jahr 2006 die Bestimmung von Art. 7 BZO wohl in Nachachtung der bundesrechtlich vorgesehenen haushälterischen Nutzung des Bodens geschaffen, doch hat er gleichzeitig für eine in diesem Rahmen erhöhte Ausnützungsziffer die Bedingung einer besonders guten ortsbaulichen Gestaltung stipuliert, welche vorliegend nicht erfüllt ist.

Bereits aus diesem Grund sind die Rekurse vollumfänglich gutzuheissen.

5.1.

Wie der Z. H. richtig festhält, hat sich die Vorinstanz zudem weder in ihrem Baubeschluss noch anlässlich des Rekursverfahrens konkret mit den Vorgaben von § 238 Abs. 2 PBG in Bezug auf die benachbarten Schutzobjekte auseinandergesetzt. Vielmehr hat sie sich in ihrer Auseinandersetzung mit dem baulichen Umfeld auf die Kernzonenvorschriften beschränkt, welche § 238 Abs. 2 PBG zwar konkretisieren, dies jedoch lediglich in Bezug auf den Ortsbildschutz, nicht aber in Bezug auf einzelne Schutzobjekte, welche durch das Bauprojekt beeinträchtigt werden können. Eine Begründung, weshalb und inwiefern das Bauprojekt auf die umliegenden Objekte des Natur- und Heimatschutzes konkret besondere Rücksicht nehmen soll, ist in der Baubewilligung nicht ersichtlich, wobei eine solche Begründung auch im Rekursverfahren nicht nachgereicht wurde. Vielmehr verweist die Vorinstanz pauschal auf die gutachterliche und baubehördliche Auseinandersetzung mit dem baulichen und landschaftlichen Umfeld, wozu selbstredend auch die rekurrentischerseits monierten Inventarobjekte zählten. Erkennbar befasste sich die Baubehörde in dieser Auseinandersetzung jedoch einzig mit der Vereinbarkeit des Bauprojekts mit den Vorgaben der geltenden Kernzonenvorschriften bzw. dem Ortsbild als Schutzobjekt.

5.2.

Die Aufhebung der Baubewilligung zufolge fehlender bzw. ungenügender Begründung fällt namentlich dann in Betracht, wenn die Anfechtung durch den Begründungsmangel erheblich erschwert wurde und dieser Mangel im Rekursverfahren nicht geheilt werden konnte. Eine solche Erschwerung der Anfechtung ist vorliegend jedoch nicht ersichtlich. Ein Grund zur Aufhebung liegt alsdann auch vor, wenn der Begründungsmangel auf eine ungenügende Sachverhaltsabklärung (§ 7 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]) schliessen lässt. Schliesslich kann auch die sich in der inexistenten bzw. ungenügenden Begründung manifestierende fehlende Wahrnehmung des Beurteilungsspielraums durch die Baubehörde einen Rückweisungsgrund bilden (BRGE II Nr. 0301/2011 vom 20. Dezember 2011 in BEZ 2012 Nr. 16, www.baurekursgericht-zh.ch). Offensichtlich wurde dieser Beurteilungsspielraum in Bezug auf die von § 238 Abs. 2 PBG geforderte besondere Rücksichtnahme des Bauprojekts auf die umliegenden Inventarobjekte nicht wahrgenommen, weshalb der Baubeschluss, wäre er nur in diesem Punkt mangelhaft, zur rechtsgenügenden Überprüfung der Einhaltung von § 238 Abs. 2 PBG in Bezug auf die konkreten benachbarten Schutzobjekte zum Neuentscheid zurückzuweisen wäre.

6.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz den ihr praxisgemäss zustehenden Ermessensspielraum bei der Anwendung der kommunalen Kernzonenvorschriften in einer wenig stichhaltigen oder plausiblen Auslegung derselben, soweit sie diesen angewendet hat, deutlich überschritten und ihren Beurteilungsspielraum in Bezug auf die von § 238 Abs. 2 PBG geforderte besondere Rücksichtnahme auf die konkret benachbarten Schutzobjekte nicht wahrgenommen hat. Die Rekurse sind gutzuheissen. Der Beschluss des Gemeinderats X vom 1. Oktober 2019 ist aufzuheben.

Auf eine Behandlung der weiteren Rüge des Z. H., dass für die geplante Indach-Photovoltaikanlage eine Begutachtung der Wirkung auf die Nachbarobjekte hätte durchgeführt werden müssen und sich im Baubeschluss keine Auseinandersetzung mit dieser finden lasse, kann daher verzichtet werden.

7.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten je zur Hälfte dem Gemeinderat X und der A. AG aufzuerlegen (§ 13 VRG).

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

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 6'000.-- festzusetzen.

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 Rekurrierenden im Verfahren G.-Nr. R3.2019.00184 zulasten der privaten Rekursgegnerin (§ 17 Abs. 3 VRG) eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 2'000.--. 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).

Auch der nicht rechtsbeiständlich vertretene Z. H. beantragt die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung. Vorliegend waren jedoch keine aufwendigen Darlegungen seitens des Z. H. notwendig oder ein über dessen übliche Tätigkeiten erheblich hinausgehender Zusatzaufwand zu betreiben. Die Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 lit. a VRG sind daher nicht erfüllt, so

dass von der Zusprechung einer Umtriebsentschädigung an den Z. H. abzusehen ist.

Beim vorliegenden Ausgang des Verfahrens entfällt die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung an die private Rekursgegnerin von vornherein.

[...]