



G.-Nr. R3.2013.00126 und R3.2013.00127
BRGE III Nrn. 0105/2014 und 0106/2014

Entscheid vom 20. August 2014

Mitwirkende Abteilungspräsident Felix Müller, Baurichter Eugen Staub, Baurichterin Monika Spring-Gross, Gerichtsschreiberin Karin Rüschi

in Sachen **Rekurrierende**

R2.2013.00126

1. L. E., [....]
2. Stiftung Z., [....]
3. N. und R. U., [....]
4. I. T., [....]
5. U. R., [....]

R2.2013.00127

C. A., [....]

gegen **Rekursgegnerschaft**

1. Gemeinderat Wetzikon, 8622 Wetzikon
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich
3. X AG, [....]

betreffend Gemeinderatsbeschluss vom 10. Juli 2013 und Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich BVV Nr. 13-0660 vom 19. Juni 2013; Baubewilligung bzw. Bewilligung im Bereich eines formell geschützten Objekts für Arealüberbauung, Schönau, Wetzikon

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 10. Juli 2013 erteilte der Gemeinderat Wetzikon der X AG die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung einer zwei Mehrfamilienhäuser umfassenden Arealüberbauung auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 6374, 6682, 350, 359 und 369 in Wetzikon, Gebiet Schönau. Im koordinierten Verfahren wurde gleichzeitig die Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 19. Juni 2013 eröffnet, welche unter anderem die strassenpolizeilichen Bewilligung und die Beurteilung im Bereich eines inventarisierten Objektes beinhaltet.

B.

Mit Eingabe vom 15. August 2013 erhoben L. E., die Stiftung Z, N. und R. U., I. T. sowie U. R. Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung der beiden baurechtlichen Entscheide sowie die Einholung eines Gutachtens der kantonalen Denkmalpflegekommission, alles unter Zusprechung einer Parteientschädigung an die Rekurrierenden.

Mit Eingabe vom 16. August 2013 erhob sodann C. A. Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte ebenfalls die Aufhebung beider Anordnungen unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegner.

C.

Mit Verfügungen vom 19. bzw. 20. August 2013 wurde unter den Geschäfts-Nrn. R3.2013.00126 und R3.2013.00127 von den Rekurseingängen Vormerk genommen und es wurden die Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Die Vorinstanz schloss in ihren je auf den 9. Oktober datierenden Vernehmlassungen auf Abweisung der Rekurse. Die Baudirektion Kanton Zürich liess sich mit Eingaben je vom 16. Oktober 2013 vernehmen und schloss ebenfalls auf Abweisung der Rekurse. Die Vernehmlassungen der privaten Rekursgegnerin datieren beide vom 17. Oktober 2013 und beinhalten beide den Antrag, die Rekurse seien abzuweisen, soweit darauf ein-

zutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekurrierenden.

E.

Auf Begehren der Rekurrierenden wurde in beiden Verfahren ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt. Die Repliken datieren dabei je vom 12. November 2013 und die Dupliken der privaten Rekursgegnerin je vom 3. Dezember 2013. Der Gemeinderat Wetzikon verzichtete ausdrücklich und die Baudirektion des Kantons Zürich stillschweigend auf die Erstattung einer Duplik.

F.

Am 28. Februar 2014 wurde in Anwesenheit der Parteien ein Augenschein auf dem Lokal durchgeführt.

G.

Auf die Vorbringen der Parteien sowie auf die anlässlich des Lokaltermines gemachten Feststellungen wird, soweit für die Entscheidungsfindung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Rekursverfahren G.-Nrn. R3.2013.00126 und R3.2013.00127 sind zu vereinigen.

2.

Die Rekurrierenden verfügen als Mieter der Nachbarliegenschaft oder als Eigentümer von unmittelbar an die Baugrundstücke angrenzenden Nachbarliegenschaften bzw. von streitbetroffenen Wegparzellen über eine hinreichend enge Raumbeziehung zur Streitsache. Aufgrund dieser Nachbarschaft im Verein mit den geltend gemachten Rügen bzw. Beeinträchtigun-

gen (siehe nachfolgend) sind sie in ihren Interessen vom angefochtenen Entscheid mehr als irgendwelche Dritte oder die Allgemeinheit betroffen und damit zur Rekurerhebung legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]).

3.

Die streitbetroffenen Grundstücke Kat.-Nrn. 6374, 6682, 350, 359 und 369 liegen gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wetzikon (BZO) in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.9.

Die Baugrundstücke grenzen im Südwesten an den Sandweg und im Südosten an ebenfalls der Wohnzone zugehörige Grundstücke. Im nordöstlichen/nordwestlichen Bereich des Baugrundstückes Kat.-Nr. 6374 befindet sich sodann die im überkommunalen Inventar eingetragene Spinnereianlage Schönau, welche als Schutzobjekt von regionaler Bedeutung klassifiziert ist.

Das Bauprojekt beinhaltet den Abbruch zweier Gebäude mit den Versicherungs-Nrn. 2512 und 874 sowie die Erstellung einer Arealüberbauung, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit gesamthaft 53 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 66 Abstellplätzen, welche über die Parzelle "Sandweg" erschlossen werden soll. Zudem ist die Erstellung von 13 Aussenparkplätzen vorgesehen; 4 Abstellplätze sollen entlang der Schönaustrasse und 9 entlang der Zufahrt zur Tiefgarage realisiert werden.

Das Projekt ging aus einem Architekturwettbewerb hervor und sieht eine L-förmige Platzierung der zwei Baukörper auf dem Bauareal vor, wobei der östliche Baukörper längs und der westliche quer zum Inventarobjekt ausgerichtet werden soll.

4.

Die Rekurrierenden rügen vorab, die Initiative "Leu" entfalte Vorwirkung im Sinne von § 234 PBG, weshalb die Baureife der Baugrundstücke nicht gegeben sei.

Der Rekurrent L. E. reichte am 6. Juli 2012 eine Einzelinitiative beim Gemeinderat ein. Diese Initiative wurde mit Beschluss vom 24. September 2013 von der der Gemeindeversammlung angenommen und verlangt, dass

die Gemeinde Wetzikon unter Beachtung mehrerer vorgegebener Parameter einen öffentlichen Gestaltungsplan für das Areal Schönau festsetzt. Zum heutigen Zeitpunkt besteht demnach einzig eine Verpflichtung der Gemeinde, die nutzungsplanerischen Änderungen im Sinne der Initiative vorzunehmen. Mit dem Gemeindeversammlungsbeschluss wurde weder ein Gestaltungsplan festgesetzt noch eine Gestaltungsplanpflicht im betreffenden Gebiet begründet. Die Frage der Vorwirkung im Sinne von § 234 PBG kann sich demnach im vorliegenden Verfahren zum vornherein nicht stellen.

5.1.

Die Rekurrierenden machen im Weiteren geltend, die Baugrundstücke Kat.-Nrn. 6682 sowie 350 hätten kein Wegrecht an der Wegparzelle "Sandweg", über welche die Tiefgarage für die 53 Wohneinheiten erschlossen werden solle. Dem Bauvorhaben mangle es demnach an einer rechtsgenügenden Erschliessung im Sinne von § 237 PBG. Im Weiteren sei fraglich, ob der notwendige Ausbau des Sandweges und die damit resultierende Mehrbelastung desselben von der Eigentümerschaft hingenommen werden müsse.

5.2.

Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung ist unter anderem die genügende Erschliessung des Baugrundstücks (Art. 22 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes [RPG]; §§ 233 und 234 PBG). Ein Grundstück ist dann erschlossen, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist, wenn diese ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden können und wenn die einwandfreie Behandlung von Abwässern, Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet ist (§ 236 Abs. 1 PBG).

Die Zugänglichkeit zu einem Grundstück muss nicht nur in tatsächlicher Hinsicht genügen, sondern auch rechtlich gesichert sein. Wird ein Zugang über ein Drittgrundstück geführt, so kann die entsprechende Berechtigung durch privatrechtliche Vereinbarung (insbesondere durch eine Dienstbarkeit) eingeräumt werden. Auch in diesem Fall muss jedoch die dauernde und jederzeitige bestimmungsgemässe Benützung des Zugangs gesichert sein. Privatrechtlich geordnete Zugänge dürfen deshalb ohne Zustimmung der örtlichen Baubehörde weder tatsächlich noch rechtlich verändert oder

aufgehoben werden; diese Beschränkung ist im Grundbuch anzumerken (§ 237 Abs. 4 PBG).

Da es sich bei der genügenden Erschliessung des Baugrundstücks um eine notwendige Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung handelt (vgl. Art. 22 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes [RPG]; §§ 233 und 234 PBG), sind die Verwaltungs- und Verwaltungsrechtspflegebehörden gehalten, die Frage, ob der privatrechtlich geregelte Grundstückszugang aus öffentlichrechtlicher Sicht eine hinreichende Erschliessung darstellt, im Sinne einer zivilrechtlichen Vorfrage zu prüfen. Bei der Entscheidung von Vorfragen aus einem fremden Zuständigkeitsbereich – hier aus demjenigen der Zivilgerichte – ist jedoch Zurückhaltung geboten. Die privatrechtliche Regelung des Grundstückszugangs kann deshalb von den Baubehörden und der Rekursinstanz nur dann als hinreichende Sicherung akzeptiert werden, wenn sich daraus das Recht zur dauernden und jederzeitigen Benützung des Zugangs klar ergibt. Trifft dies nicht zu, so ist die Baubewilligung grundsätzlich zu verweigern, bis sich der Bauherr – nötigenfalls auf dem Zivilweg – einen hinreichenden Ausweis über seine Berechtigung am Zufahrtsgrundstück verschafft hat (VB 105/1980 in BEZ 1981 Nr. 1, E. 3a).

5.3.

Es ist unbestritten, dass die Baugrundstücke Kat.-Nrn. 6682 sowie 350 über kein Wegrecht an der Parzelle "Sandweg" verfügen. Beide Grundstücke werden durch das Bauvorhaben zumindest teilweise sowohl von einem der beiden Mehrfamilienhäuser als auch durch die darunter liegende gemeinsame Tiefgarage baulich in Anspruch genommen.

Grundsätzlich verhält es sich so, dass, wer das Recht zur Benutzung eines gebahnten Fahrweges hat, auch befugt ist, diesen Weg so auszubauen und zu unterhalten, dass er den Zweck des Wegrechtes erfüllt. Die tatsächliche Belastung des Wegrechtes darf dabei zunehmen, insbesondere wenn sie bloss deshalb zunimmt, weil die Dienstbarkeit bisher in bloss reduziertem Umfang ausgeübt wurde und nun zu voller Nutzung gelangt, oder wenn sich Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit nach den Bedürfnissen des herrschenden Grundstückes richten und diese Bedürfnisse zunehmen (beispielsweise durch Aufstockung eines Gebäudes oder durch die Erstellung zusätzlicher Gebäude auf dem herrschenden Grundstück mit der entsprechenden Zunahme an Menschen und Fahrzeugen). Unzumutbar ist die Mehrbelastung indes dann, wenn sie darauf zurückzuführen ist, dass der

Eigentümer des berechtigten Grundstückes dieses durch den Zukauf von Land vergrössert hat (vgl. dazu Peter Liver, in: Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht [Zürcher Kommentar], Bd. IV/2a, Die Grunddienstbarkeiten, insbes. Rz. 12 ff., 2. Aufl., Zürich 1980).

Da das strittige Bauvorhaben auch Grundstücke beschlägt, welche nicht über ein entsprechendes Wegrecht verfügen, fehlt es demnach an einer rechtlich genügenden Sicherung der Erschliessung. Das Argument der Rekursgegnerschaft, die betreffenden Parzellen würden nur geringfügig überstellt und die Zufahrt zur Tiefgarage liege nicht auf diesen Parzellen, vermag daran nichts zu ändern.

5.4.

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 die Bauherrschaft hat ein überarbeitetes Baugesuch einzureichen. Nur so ist die nötige Klarheit im baurechtlichen Verfahren gewährleistet, was nicht zuletzt auch im Interesse der Nachbarn zu verlangen ist. Im Übrigen kann mit Nebenbestimmungen Mängeln begegnet werden, welche die Grundanforderungen an Bauten und Anlagen im Sinne der §§ 233 ff. PBG beschlagen (RB 1997 Nr. 78).

Da durch das fehlende Wegrecht ein nicht unerheblicher Teil eines Wohnungstraktes mitsamt Tiefgarage nicht genügend erschlossen ist, was wesentliche Änderungen des Bauprojektes nach sich zöge, und es sich zudem um eine Arealüberbauung handelt, die nur als Ganzes beurteilt werden kann, ist eine Heilung des Mangels mittels Nebenbestimmungen ausgeschlossen.

Somit ist die Baubewilligung aufzuheben.

6.1.

Zudem ist die Frage der Beeinträchtigung des Inventarobjektes zu prüfen.

Aufgrund der Feststellungen anlässlich des Lokaltermines und insbesondere aufgrund der Baugesuchsunterlagen ergibt sich, dass das Bauvorhaben durch die Überstellung des Grundstückes mit dem Inventarobjekt nahe an dieses zu liegen kommt. Der parallel zum Inventarobjekt ausgerichtete Baukörper ist mit seiner nordwestlichen Ecke in einem Abstand von nur 7,5 m zum Inventarobjekt situiert. Im Weiteren wird der Aussenraum beider geplanter Baukörper mit grosszügigen Stützmauern eingefasst, welche sich in einem Abstand von nur 2,5 m zum Inventarobjekt befinden. Ein wesentlicher Teil des Bauvorhabens kommt damit auf das Grundstück des Schutzobjektes zu liegen.

6.2.

Es stellt sich deshalb die Frage, ob vor der Beurteilung des Baugesuches eine Überprüfung der Schutzwürdigkeit des Inventarobjektes vorzunehmen gewesen wäre bzw. ob durch die geplanten Bauten ein Eingriff am Schutzobjekt selbst stattfindet, der eine Schutzabklärung nach sich ziehen würde.

Das Inventarobjekt umfasst mehrere Gebäude, einen Hochkamin sowie die Wasserkraftanlagen mit Weiher, Kanälen und weiteren Annexbauten. Umschrieben wird die Anlage im Inventarblatt dabei wie folgt: "Die Anlage oberhalb der Strasse Aathal-Robenhausen bildet einen dominanten Riegel, bestehend aus den drei hohen Gebäuden, dem Hochkamin, dem Spinnerei-Hauptbau und Wohn- und Gewerbehäuser und zwei zweigeschossigen Zwischenbauten. Gegen Westen liegt die Anlage am idyllischen Ufer des dazugehörenden Spinnereiweihers. Auch gegen Nordosten ist die Umgebung unverbaut: hier befindet sich das Fabrikanten-Parkwäldchen und der grosse Obstgarten."

Im zugehörigen Plan sind die relevanten Gebäude und Flächen mit Nummern markiert und farblich unterlegt. Die südlich des Inventarobjektes gelegene Fläche trägt dabei die Nr. 16 und ist bezeichnet als "Abhang unüberbautes Wiesland". Sie ist aber nur in einem schmalen Bereich entlang des Schutzobjektes farblich unterlegt (act. 6.8, S. 4, im Verfahren R3.2013.00126).

Die Baudirektion Kanton Zürich erachtete Schutzabklärungen und in diesem Zusammenhang die Einholung eines Gutachtens der kantonalen Denkmalpflegekommission offensichtlich als nicht notwendig. Eine einlässliche Begründung kann indes weder der angefochtenen Verfügung noch der Vernehmlassung entnommen werden. In der Tat tangiert zwar das Bauvorhaben den gemäss Inventarblatt farbig unterlegten Bereich, welcher auch mit der textlichen Umschreibung des Objektes im Inventarblatt übereinstimmt, nicht. Ein Eingriff am Inventarobjekt im engeren Sinne ist somit nicht vorgesehen. Hingegen gilt, dass mit Schutzmassnahmen der Perimeter namentlich im Sinne eines Umgebungsschutzes wesentlich weiter gezogen werden kann, als es sich unmittelbar aus dem Inventar ergibt; das Inventar ist diesbezüglich mitnichten abschliessend. Folglich hätte die Baudirektion die Verträglichkeit des Projektes mit dem Inventarobjekt im Rahmen ihrer Verfügung einlässlich prüfen und gegebenenfalls im Sinne eines projektbezogenen Schutzentscheides Anordnungen treffen oder aber den Verzicht auf Anordnungen schlüssig begründen müssen (vgl. dazu VB.2013.00380, E. 7.5, in BEZ 2014 Nr. 16). Die Verfügung der Baudirektion erweist sich schon deswegen als mangelhaft.

6.3.

Noch nichts darüber gesagt ist, ob die geplante Arealüberbauung auch genügend Rücksicht auf das Schutzobjekt im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG nimmt. Die von der Baudirektion im Zusammenhang mit der Überprüfung der Frage, ob ein Schutzentscheid notwendig ist, vorgenommene diesbezügliche Beurteilung ist unbeachtlich, da die Baudirektion gestützt auf Ziffer 1.4.1.5 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung (Anhang BVV) nicht zuständig für die Beurteilung der Einordnung eines neben einem Schutzobjekt geplanten Gebäudes ist (BRKE II Nrn. 0051 - 0052/2009 in BEZ 2009 Nr. 65). Die Beurteilungskompetenz der Baudirektion beschränkt sich einzig auf die Frage der Gefährdung des Schutzobjektes bzw. auf die Bewilligungsfähigkeit von Änderungen am Schutzobjekt (sog. denkmalpflegerechtliche Bewilligung). Die Verfügung der Baudirektion ist damit auch insofern mangelhaft, als sie klar kompetenzwidrige Elemente enthält.

Der Gemeinderat hat sowohl im angefochtenen Beschluss als auch in der Vernehmlassung fast gänzlich auf eine eigenständige Beurteilung der Einordnung verzichtet und auf den Bericht der Stadtbildkommission von 18. Juni 2013 verwiesen (act. 17.3 a.a.O.).

6.4.1.

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

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

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

6.4.2.

Zudem sind vorliegend auch die Bestimmungen betreffend Arealüberbauungen zu berücksichtigen (§ 69 ff. PBG). Mit dem Instrument der Arealüberbauung verfügen die Baubehörden über eine rechtliche Handhabe, eine von der Grundordnung abweichende Überbauung zu gestatten. In der Regel sehen die Bau- und Zonenordnungen einen sogenannten Arealüberbauungs- bzw. Ausnützungsbonus vor. Im Gegenzug für diese Privilegierung gelten erhöhte Anforderungen in Bezug auf die Gestaltung, Einordnung, Umgebung und Wohnqualität. Gemäss § 71 PBG müssen die Bauten

und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein (Abs. 1). Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung (Abs. 2).

Nach neuer verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung (VB.2013.00468 vom 17. Dezember 2013) ist die Rekursinstanz berechtigt und verpflichtet, ihre gesetzliche Überprüfungsbefugnis auszuschöpfen. Das Verwaltungsgericht hielt in diesem Zusammenhang fest, den Gemeinden stehe bei der Anwendung von § 238 PBG – also der allgemeinen Ästhetiknorm, um die es in jenem Fall ging – insofern ein gewisser aus der Gemeindeautonomie fließender Beurteilungsspielraum zu, als es in erster Linie der örtlichen Baubehörde obliege, die in dieser Norm verwendeten offenen Formulierungen ortsbezogen zu konkretisieren. Die Rekursinstanz habe die angeführten Entscheidungsgründe gebührend zu berücksichtigen und sich mit den Kriterien auseinanderzusetzen, welche von der Baubehörde im Rahmen der ortsbezogenen Konkretisierung der Einordnungsvorschrift entwickelt worden seien. Eine weitergehende Rücksichtnahme auf die Gemeindeautonomie rechtfertige sich demgegenüber nicht.

Diese Erwägungen gelten uneingeschränkt auch bei der Überprüfung von Arealüberbauungen. Vorliegend verhält es sich zudem so, dass die für die Beurteilung der Einordnung zuständige Vorinstanz sich nicht selbständig zur Frage der Einordnung geäußert hat, sondern sich einzig darauf beschränkte, auf die diesbezüglich wohl als sehr knapp bemessen zu bezeichnende Beurteilung der Stadtbildkommission zu verweisen, womit der Rekursinstanz schon deswegen volle Kognition zukommt, weil die Vorinstanz ihr Ermessen nicht hinreichend betätigt hat.

6.5.

Demnach sind bei der Beurteilung der Gestaltung des Bauvorhabens zwei rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen, nämlich einerseits die gesetzlichen Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss den §§ 69 ff. PBG und andererseits die Einordnung bzw. die besondere Rücksichtnahme gegenüber der Umgebung und dem Schutzobjekt (Inventarobjekt) nach § 238

Abs. 2 PBG. Bereits die Vorschriften über die Arealüberbauung verlangen eine besonders gute Gestaltung der Anlagen und des Umschwungs; dies unter Berücksichtigung der baulichen und landschaftlichen Umgebung. Hinzu kommt die nach § 238 Abs. 2 PBG geforderte besondere Rücksichtnahme auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes. Insgesamt bestehen damit sehr hohe Anforderungen an die Gestaltung der strittigen Bebauung.

Anlässlich des Augenscheines bestätigte sich, was bereits aus den Projektunterlagen ersichtlich war: Das geplante Bauvorhaben rückt empfindlich nahe an das Inventarobjekt heran und verdeckt dieses – von Süden her betrachtet – grossflächig. Zudem wird das Schutzobjekt durch die geringen Abstände optisch förmlich erdrückt. Sowohl die Platzierung der Baukörper als auch die mit einer erheblichen Anzahl an Stützmauern veränderte Umgebungsgestaltung gegenüber dem Inventarobjekt lassen eine besondere Rücksichtnahme auf dasselbe vermissen. Der geringe Abstand von rund 10 m zwischen den zwei massiven Baukörpern lässt kaum mehr eine Sicht von Südosten auf das Inventarobjekt zu; dies insbesondere nicht von den öffentlichen Wegen aus. Erst im hinteren südwestlichen und nördlichen Teil des Sandweges ist eine Sichtverbindung zum Inventarobjekt vorhanden.

Entgegen den Ausführungen der Rekursgegner anlässlich des Lokaltermines und den Erwägungen der Stadtbildkommission geht es bei der genügenden Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt nicht darum, möglichst viel ungeschützte Grünfläche freizuhalten oder der Arealüberbauung selbst einen grossen Wirkungsbereich zu verschaffen. Vielmehr ist wesentlich, dass dem Inventarobjekt genügend Raum gewährt wird, um seine Wirkung nach aussen zu entfalten. Diese Wirkung ist auf allen vier Seiten des Inventarobjektes zu gewährleisten und nicht etwa nur auf der unbestrittenermassen sehr attraktiven Nordseite des Gebäudekomplexes. Das Argument der baulichen Verdichtung vermag die verlangte genügende Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt ebenfalls nicht zu entkräften. Die bauliche Verdichtung nach innen ist zwar ein zentrales Anliegen des Raumplanungsrechts, findet aber dort seine Grenzen, wo entgegenstehende Vorschriften Platz greifen, wie etwa die Bestimmungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG. Auch bauliche Verdichtung kann nur innerhalb des geltenden gesetzlichen Rahmens erfolgen.

Im Inventarblatt wurde die Spinnerei als dominant auf der unverbauten Hügelkuppe zwischen dem Pfäffikersee und dem Talgrund liegend beschrie-

ben (act. 6.8, a.a.O., S. 9, Ziff. 4). Dass sich diese Situation zwischenzeitlich stark verändert hat und sich nun umliegend um das Areal bereits auf den drei anderen Seiten Bauten befinden, ist augenfällig, macht indes eine besondere Rücksichtnahme eines Neubauprojektes auf der einzigen bisher unverbauten Südseite umso notwendiger.

Bezeichnend für die Problematik ist in diesem Zusammenhang auch, dass dem durchgeführten Architekturwettbewerb eine grössere Arealfläche zu Grunde gelegt wurde, nämlich unter Einbezug der südlich des Sandweges gelegenen Parzelle, was gänzlich andere Voraussetzungen zur Projektierung schuf. Im Weiteren wurde mit den Wettbewerbsparametern keine Einschränkung statuiert, auf das Schutzobjekt besonders Rücksicht zu nehmen. Es wurde vielmehr sogar vorgeschlagen, einen Durchbruch durch den Zwischenbau mit der Adresse Schönaustrasse Nr. 13 zu prüfen (act. 24.13, insbes. S. 12 und 21, im Verfahren G.-Nr. R3.2013.00126). Damit wurde geradewegs das Gegenteil einer besonderen Rücksichtnahme anvisiert.

Dem Bauvorhaben kann daher keine besondere Rücksichtnahme auf das Schutzobjekt attestiert werden.

7.1. – 7.3.

[...]

8.

Abschliessend ist zudem festzuhalten, dass bei einer Neuprojektierung auch folgende Punkte zu beachten wären:

Im Inventarobjekt bestehen zur Zeit mindestens 10 genutzte Wohneinheiten, wobei mindestens zwei Mieteinheiten gewerblich genutzt werden. Zudem bestehen diverse Ateliers, die unterschiedlich stark frequentiert werden, indes gleichwohl für die Frage der genügenden Erschliessung zu beachten sind. Mit dem Bauvorhaben werden nun weitere 4 Abstellplätze über die Schönaustrasse erschlossen. Der Umstand, dass eine gute Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln wohl zu verneinen ist, würde dazu führen, dass die Schönaustrasse als Zufahrtsstrasse mit einer Mindestbreite von 4 m zu konzipieren wäre – wobei eine kurze einzelne Ver-

gung hinzunehmen wäre – und folglich ein Strassenabstand von mindestens 6 m einzuhalten wäre.

Ebenso ist der Sandweg zu klein dimensioniert für die Erschliessung von 53 Wohneinheiten und die Zufahrt wäre entsprechend anzupassen. In diesem Zusammenhang ist jedoch bereits heute darauf hinzuweisen, dass das bei der Baudirektion eingereichte Strassenprojekt (act. 35 im Verfahren G.-Nr. R3.2013.00126), welches eine Strassenbreite des Sandweges von 3 m vorsieht, als klar unzureichend zu qualifizieren wäre.

Soweit durch das Bauvorhaben allenfalls – wie im angefochtenen Beschluss zumindest erwähnt – inventarisierte Bäume beeinträchtigt würden, wäre vorgängig eine entsprechende Prüfung der Schutzwürdigkeit vorzunehmen.

Im Weiteren bleibt festzuhalten, dass bei Eintritt der Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses betreffend die Initiative "Leu" ein Auftrag der Stimmbürger an den Gemeinderat besteht, einen Gestaltungsplan auszuarbeiten und der Richtplan im betreffenden Gebiet ebenfalls eine entsprechende Absicht ausdrückt. Auch wenn damit (noch) keine grundeigentümerverbindlichen Einschränkungen gegeben sind, können die entsprechenden Wertungen in die Beurteilung der Einordnung eines Nachfolgeprojekts einbezogen werden.

Die übrigen Rügen der Rekurrierenden können aufgrund der notwendigen Neuprojektierung des Bauvorhabens offen bleiben.

9.1.

Somit sind die Rekurse gutzuheissen und sind der angefochtene Beschluss des Gemeinderates Wetzikon vom 10. Juli 2013 sowie die Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 19. Juni 2013 vollumfänglich aufzuheben.

[...]