



G.-Nr. R4.2019.00162
BRGE IV Nr. 0062/2020

Entscheid vom 30. April 2020

Mitwirkende Abteilungspräsident Reto Philipp, Baurichter Andreas Madianos, Baurichter
Urs Hany, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen **Rekurrent**
Zürcher Heimatschutz ZVH, Neptunstrasse 20, 8032 Zürich

gegen **Rekursgegnerschaft**
1. Gemeinderat X
 vertreten durch [...]
2. E. AG [...]
 vertreten durch [...]

betreffend Gemeinderatsbeschluss vom 2. Oktober 2019; Baubewilligung für zwei
Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 2. Oktober 2019 erteilte der Gemeinderat X der E. AG die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des Gebäudes Assek.-Nr. 1 (ehemaliges Restaurant "T.") und den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der D.-Strasse 1 in Y (X).

B.

Gegen diesen Entscheid erhob der Zürcher Heimatschutz ZVH mit Eingabe vom 6. November 2019 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung des Entscheides unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Vor Erteilung einer neuen Baubewilligung sei die Liegenschaft "T." im Hinblick auf ihre Schutzwürdigkeit begutachten zu lassen und je nach Ergebnis ganz oder teilweise unter Schutz zu stellen.

C.

Mit Verfügung vom 7. November 2019 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Mit Eingabe vom 11. Dezember 2019 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses, soweit auf ihn eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekurrenten.

Die private Rekursgegnerschaft beantragte mit Eingabe vom 11. Dezember 2019, auf den Rekurs sei nicht einzutreten, eventualiter sei er abzuweisen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekurrenten.

E.

Mit Replik vom 15. Januar 2019 bzw. Dupliken vom 7. bzw. 10. Februar 2020 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Mit Eingabe vom 18. Februar 2020 liess sich der Rekurrent erneut vernehmen.

F.

Am 28. Februar 2020 führte die 4. 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 zur Entscheidungsbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 im Halte von 5'206 m² liegt in der Kernzone gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO). Es ist überstellt mit einem ehemaligen Vielzweckbauernhaus, dessen Wohnteil zuletzt als Restaurant "T." genutzt wurde, sowie mit drei Mehrfamilienhäusern. Geplant sind der Abbruch des ehemaligen Vielzweckbauernhauses und der Neubau von zwei weiteren Mehrfamilienhäusern.

2.

Gemäss § 338b Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes (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 Rekurrent erfüllt diese Voraussetzungen unbestrittenermassen.

Das streitbetroffene Neubauvorhaben liegt in der Kernzone. Kernzonenvorschriften sind planungsrechtliche Massnahmen zum Schutz von Objekten des Natur- und Heimatschutzes im Sinn von § 203 Abs. 1 PBG, womit sich

die angefochtene Baubewilligung auf den III. Titel sowie auf § 238 Abs. 2 PBG stützt. Soweit der Rekurrent die Verletzung von Kernzonenvorschriften und der Bestimmung von § 238 Abs. 2 PBG geltend macht, ist er somit zum Rekurs legitimiert. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist insoweit auf den Rekurs einzutreten.

3.1.

Der Rekurrent macht die Schutzwürdigkeit der zum Abbruch vorgesehenen Liegenschaft "T." geltend. Zu prüfen ist diesbezügliche Rekursberechtigung. Er bringt hierzu vor, das Gebäude des ehemaligen Restaurants "T." mit angebautem Ökonomiegebäude figuriere im kommunalen Hinweisinventar der Gemeinde X. Im Laufe des Jahres 2015 sei ein kommunales Inventar erstellt worden. Im Zuge dieser Inventarisierung habe die O. Architekten AG für das streitbetroffene Gebäude ein Inventarblatt erstellt. Seit der Verabschiedung des kommunalen Inventars figuriere die Liegenschaft "T." nicht mehr im Inventar. Der Verzicht auf die Inventarisierung sei willkürlich erfolgt. In der Kernzone von Y seien kaum Inventarobjekte vorhanden. Dem Rekurrenten bekannt sei einzig das ehemalige Pfarrhaus (Anmerkung: T.-Weg 1). Voraussetzung für den Erlass einer Kernzone sei jedoch, dass darin eine Mindestanzahl von Schutzobjekten figuriere. Beim strittigen Objekt schutzwürdig sei vor allem der äussere Erscheinungswert und seine Bedeutung im Ortsbild. Hinzu komme vermutlich eine hohe sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung angesichts der langen Tradition des Restaurants. Die für das Inventar in Frage kommenden Objekte seien anhand eines Rasters mit sechs Kriterien beurteilt worden, die jeweils mit "ohne besondere Bedeutung", "gewisse Bedeutung" und "besondere Bedeutung", d.h. mit einem bis drei Punkten hätten bewertet werden können. Die Liegenschaft "T." habe 12 Punkte erhalten, gleich viele wie das Pfarrhaus. Mit Hilfe eines solchen Rasters könne nicht wirklich über die Inventaraufnahme entschieden werden. So seien etwa die drei Kriterien "kulturell", "sozial" und "wirtschaftlich" teilweise redundant, wogegen die beiden zentralen Aspekte des Eigen- und des Situationswertes nur mit ebenfalls drei Kriterien ("Einzel", "Ensemble", "Raumbildung") bewertet würden. Die dreistufige Bewertungsskala erlaube sodann keine differenzierte Beurteilung. Die Ergebnisse anhand der Tabelle seien keiner qualitativen Beurteilung unterzogen worden. Wenn etwa das ehemalige Pfarrhaus und die Liegenschaft "T." beide 12 Punkte erreichten, aber nur eines von diesen im In-

ventar figurieren, führe dies zu abwegigen – oder eben willkürlichen – Einstufungen.

3.2.1.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts hängt die Rekurs- und Beschwerdelegitimation der Natur- und Heimatschutzverbände davon ab, ob das betreffende Objekt in einem gestützt auf § 203 Abs. 2 PBG erstellten Inventar aufgeführt ist oder bei pflichtgemäßem Handeln der zuständigen Behörden inventarisiert sein müsste. Die Verbandsbeschwerde kommt damit grundsätzlich nur dort zum Zug, wo die angefochtene Anordnung ein bereits förmlich erfasstes (§ 205 PBG) oder zumindest schon inventarisierendes (§ 203 Abs. 2 PBG) Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. a–g PBG betrifft. Sie soll es den Verbänden ermöglichen, sich gegen alle Anordnungen zu wehren, die mit der Aufhebung einer förmlichen Unterschutzstellung oder der Entlassung eines Schutzobjekts aus dem Inventar verbunden sind. Vom Erfordernis des Inventareintrags – als Voraussetzung des Verbandsbeschwerderechts – kann nur abgesehen werden, wenn das zuständige Gemeinwesen seiner Pflicht zur Erstellung eines Inventars der kommunalen Natur- und Heimatschutzobjekte gar nicht nachgekommen ist oder ein Säumnis bei der Inventarerstellung vorliegt. In letzteren Fall muss die Schutzwürdigkeit glaubhaft dargetan werden und wahrscheinlich sein (VB.2011.00759 vom 11. Juli 2012, E. 2.4., mit weiteren Hinweisen). Ein Säumnis bei der Inventarerstellung liegt etwa dann vor, wenn die Behörden der Inventarisationspflicht gemäss § 203 Abs. 2 PBG nicht oder nur unvollständig nachgekommen sind, ein Objekt übersehen wurde, eine ganze Epoche oder eine ganze Objektkategorie ausser Acht gelassen wurde oder ein anderweitiges Versehen vorliegt (VB.2013.00411 vom 17. April 2014, E. 3.2. f.; VB.2003.00197 vom 10. September 2003, E. 2c).

Abgesehen von diesen Ausnahmefällen liesse es sich auch mit dem Gebot der Rechtssicherheit nicht vereinbaren, ein formell erlassenes kommunales Inventar bei drohendem Abbruch von nicht inventarisierten Gebäuden im Rechtsmittelverfahren gegen eine Baubewilligung, die im Vertrauen auf den fehlenden Inventareintrag erwirkt worden ist, in Frage zu stellen (vgl. VB.2003.00197 vom 10. September 2003, E. 2d). Ein Grundeigentümer muss sich darauf verlassen können, dass er bei einer beabsichtigten Neuüberbauung seines Grundstückes Altbauten abbrechen kann, es sei denn, sie sind förmlich geschützt (§ 205 PBG) oder wenigstens inventarisiert

(§ 203 Abs. 2 PBG), in welchem letzterem Fall vorgängig ein definitiver Entscheid über die Schutzwürdigkeit provoziert werden kann (§ 213 PBG). Es erscheint als richtig, dass – wie es der gesetzlichen Ordnung entspricht und wie es vom Rekurrenten in der vorliegenden Streitsache bereits gemacht wurde – allfällige Beanstandungen in Bezug auf ein bestehendes Inventar auf dem aufsichtsrechtlichen Weg vorzubringen sind (vgl. VB.2011.00759 vom 11. Juli 2012, E. 2.5.) und die Frage der pflichtgemässen Inventarisierung im Zusammenhang mit einer Bewilligung eines Bauvorhabens grundsätzlich nicht (erneut) aufgerollt werden kann. Dies ist den Heimatschutzverbänden auch durchaus zuzumuten, liegen Inventare doch öffentlich auf (§ 203 Abs. 2 Satz 2 PBG) und können daher jederzeit eingesehen werden.

Das vom Rekurrenten ins Feld geführte Urteil des Bundesgerichts 1C_380/2017 vom 17. Juli 2018 gibt keinen Anlass, die oben wiedergegebene Rechtsprechung in Frage zu stellen. In jenem Fall wurde die Schutzwürdigkeit eines von einem Bauvorhaben betroffenen, nicht inventarisierten Gebäudes von Privatpersonen (Nachbarn) geltend gemacht. Es handelte sich mithin nicht um eine Verbandsbeschwerde. Wie das Verwaltungsgericht bereits mehrmals entschieden hat, ist der Nachbar, der durch ein Bauvorhaben in eigenen Interessen betroffen ist und folglich Zugang zum Verfahren gefunden hat, auch zur Rüge befugt, der für ihn nachteilige Neu- oder Umbau sei deshalb unzulässig, weil er den Abbruch eines Schutzobjekts voraussetze oder ein solches beeinträchtige. Anders als für die Rechtsmittelbefugnis der Verbände gemäss § 338b PBG kommt es dabei nicht darauf an, ob das Schutzobjekt inventarisiert ist oder bei pflichtgemässem Handeln der zuständigen Behörden inventarisiert sein müsste. Diese Einschränkung hat die Rechtsprechung für das Beschwerderecht der Verbände entwickelt, da diese andernfalls mit der behaupteten Missachtung der Bestimmungen über den Natur- und Heimatschutz oder von § 238 Abs. 2 PBG praktisch gegen jede Anordnung hätten rekurrieren können, was nicht der Absicht des Gesetzgebers entsprochen hätte. Diese Gefahr besteht bei der Legitimation gemäss § 338a PBG nicht, wo sich die Einschränkung daraus ergibt, dass der Anfechtende durch die angefochtene Anordnung in eigenen Interessen berührt sein und ein Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung haben muss (VB.2008.00404 vom 10. Dezember 2008, E. 2.1).

3.2.2.

Vorab ist festzuhalten, dass die Liegenschaft "T." weder in einem Inventar aufgelistet noch formell unter Schutz gestellt ist. Die Gemeinde liess durch die O. Architekten AG abklären, welche Bauten allenfalls inventarwürdig sind. Die Ergebnisse wurden in Inventarblättern zusammengefasst, die mit "Hinweisinventar" überschrieben sind (s. act. 4.1. und 4.4.). Mit Beschluss vom 27. Mai 2015 setzte der Gemeinderat das kommunale Inventar der schutzwürdigen Bauten fest (act. 7.8.2), wobei er das Inventar als "Hinweisinventar" bezeichnete. In diesem Inventar wurde die Liegenschaft "T." nicht aufgeführt, was nicht bestritten wird.

Gemäss der oben dargelegten Praxis des Verwaltungsgerichts ist die Rekurslegitimation eines Verbandes bezüglich nicht inventarisierter Objekte nur in Ausnahmefällen anzuerkennen. Ein solcher liegt im vorliegenden Fall nicht vor. Die Gemeinde X hat wie erwähnt ein Inventar der schutzwürdigen Bauten erstellt. Ein Säumnis bei der Inventarerstellung liegt nicht vor, zumal das in Frage stehende Objekt als potentielles Inventarobjekt überprüft, beurteilt (s. act. 4.1) und bewusst nicht in das Inventar aufgenommen wurde. Zum Erhalt von dessen raumbildender Wirkung, der gemäss Inventarblatt eine besondere Bedeutung zugeschrieben wird, hat sich die Gemeinde für eine Massnahme des Planungsrechts im Sinne von § 205 lit. a PBG entschieden und im Kernzonenplan die relevanten Fassadenlinien und die Firstrichtung bezeichnet. Diese sind gemäss Art. 7 Abs. 2 BZO von Um-, Ersatz- und Neubauten bezüglich Lage einzuhalten.

Der Rekurrent kritisiert die Methode, mit der die für das Inventar in Frage kommenden Objekte bewertet und ausgewählt wurden. Dass das resultierende Inventar deswegen in allgemeiner Weise, und nicht nur bezüglich des streitbetroffenen Gebäudes, unvollständig sein soll und insofern ein Säumnis vorliege, wird nicht geltend gemacht. Die Gemeinde zog für die Erstellung des Inventars mit der O. Architekten AG Fachexperten bei, die Objekte wurden anhand von sachgerechten Kriterien bewertet und das Inventar wurde auf Grundlage der von der O. Architekten AG erstellten Inventarblätter, die nebst dem kritisierten Bewertungsschema noch weitere Informationen zu den Objekten enthalten, festgesetzt. Der Rekurrent stellt die Fachkompetenz der O. Architekten AG und den Inhalt der Inventarblätter nicht in Frage. Die Nichtinventarisierung der Liegenschaft "T." beruht unter diesen Umständen nicht auf einem Säumnis und ist entgegen dem Rekur-

renten auch nicht als willkürlich (Art. 9 Bundesverfassung [BV]) zu bezeichnen. Anzumerken ist an dieser Stelle, dass der Rekurrent auch mit seiner Aufsichtsbeschwerde, die er in derselben Angelegenheit erhoben hatte, nicht durchgedrungen ist.

Aus dem Gesagten folgt, dass der Rekurrent im vorliegenden Rekursverfahren nicht berechtigt ist, die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft "T." geltend zu machen. Auf diese Rüge ist somit nicht einzutreten.

4.1.

In Bezug auf die geplanten Neubauten beanstandet der Rekurrent, dass das Erscheinungsbild der Volumetrie des anstelle des bestehenden Gebäudes "T." vorgesehenen Neubaus (Haus A) nicht dem Altbau entspreche. Auch liege der Giebel des Ersatzbaus um einiges höher als das bestehende Dach. Die Geschossigkeit entspreche der Kernzonenvorschrift, halte sich jedoch nicht an die bestehende Gebäudegeometrie.

Weiter werde die Kernzone mit den beiden grossvolumigen Baukörpern stark verdichtet, die Grosszügigkeit der Vorplätze und der offenen Räume mit freistehenden Bäumen gehe verloren. Die Gebäude- und Firsthöhe übersteige den bestehenden Bau beträchtlich und das Erscheinungsbild sei meilenweit vom Original entfernt. Der anstelle der Liegenschaft "T." geplante Ersatzneubau entspreche daher den Anforderungen von Art. 10 BZO in keiner Weise. Dies zeige sich beispielsweise bei der Giebelansicht der viel zu nahe beieinanderstehenden Klötze ebenso wie bei den Trauffassaden. Die geplanten Mehrfamilienhäuser würden Sinn und Zweck der Kernzonenvorschriften direkt zuwiderlaufen.

4.2.

Die Vorinstanz weist zunächst darauf hin, dass die BZO beim streitbetroffenen Abbruchobjekt keinen Ersatzbau verlange. Die geplanten Mehrfamilienhäuser würden die Abmessungen für Neubauten einhalten. Ein Neubau dürfe auch zeitgemässe Elemente wie Balkone oder Lichtbänder aufnehmen. Der Neubau A wahre die Stellung des bisherigen Gebäudes, soweit durch die Fassadenlinien vorgeschrieben, und die Prägung des Strassenraums. Die Dreiteiligkeit eines ortstypischen Bauernhauses sei ablesbar.

Sowohl auf der Nord- wie der Südfassade unterscheide die Fassade klar zwischen einem hellen Wohnteil und den kontrastierenden Ökonomieteilen.

Die Ausnützungsziffer oder die Überbauungsziffer seien zwar in der hier anwendbaren revidierten BZO kein Bewilligungskriterium mehr. Eine grobe Schätzung ergebe bezogen auf das gesamte Baugrundstück inklusive der geplanten Neubauten eine Ausnützungsziffer von rund 46 %. Unter der alten BZO vom 8. März 2008 sei eine Ausnützungsziffer von 50 % in der Kernzone I respektive von 40 % in der Kernzone II zulässig gewesen. Diese Ausnützungsziffern würden nicht mehr gelten. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb nun eine ungeschriebene Einschränkung der Ausnützung gelten soll, die geringer sei, als die aufgehobene Einschränkung in der Kernzone I. Sodann verweist die Vorinstanz auf die in der Kernzone geltenden Einordnungsvorschriften gemäss Art. 6 BZO (recte Art. 5 BZO), welche das Bauprojekt erfülle.

4.3.

Die private Rekursgegnerin bringt vor, in der Kernzone gelte bewusst keine Überbauungsziffer, womit eine dichte Bebauung durchaus in Kauf genommen werde. Solange die anwendbaren Gebäude- und Grenzabstände und die Grundmasse eingehalten würden, dürfe ein Grundstück grundsätzlich beliebig dicht überbaut werden. Das Bauprojekt halte sämtliche Abstände ein. Die maximal zulässige Gebäudehöhe und Gebäudelänge werde nicht einmal ausgeschöpft.

Mit einer Ausnützung von lediglich 45,9 % und einer Überbauungsziffer von 29,5 % wäre das streitbetreffende Projekt auch unter dem bisherigen Recht (AZ 50 % bzw. ÜZ 30 %) zulässig und bei Weitem nicht "zu dicht" gewesen. Mit der Abschaffung der Ausnützungsziffer und Überbauungsziffer sei zumindest in Kauf genommen worden, dass künftig unter gewissen Umständen eine noch dichtere Überbauung als bisher möglich sein sollte. Es treffe des Weiteren nicht zu, dass das Neubauprojekt keine Hofräume oder Gartenflächen zulasse. Insbesondere durch die Rückversetzung des Hauses B werde der bestehende Vorplatz erhalten und weiterhin bewusst inszeniert. Überdies kreierte das Bauvorhaben hinter dem Haus A eine neue Hofsituation, welche auch den bereits bestehenden Mehrfamilienhäusern diene und wiederum eine Anlehnung an den Charakter einer Kernzone darstelle. Das Haus A übernehme die Sprache der bestehenden Liegenschaft, indem bei-

spielsweise Elemente wie die Klappläden oder die spielerische Fassadengliederung übernommen würden. Der ehemalige Wohnteil werde weiterhin in Massivbauweise gehalten, im Gegensatz zum ehemaligen Ökonomieteil, welcher einen gemauerten Sockel und darüber eine Holzfassade erhalte. Das Haus B hingegen solle sich durch die durchgehend massive Bauweise klar als Neubau abgrenzen, wobei trotzdem darauf geachtet werde, dass typische Kernzonenelemente wie die spielerische Fassadengliederung oder die Ausgestaltung der Schiebeläden in der Form von Klappläden beibehalten würden. Der Charakter der Kernzone werde mithin auch bei diesem Haus respektiert und gewahrt.

Schliesslich übersehe der Rekurrent, dass ein Neubau erstellt werde, welcher sich nach den Vorschriften von Art. 11 ff. BZO richte; Art. 10 BZO sei nicht anwendbar. Der zulässige Dachwinkel und die maximal zulässige Firsthöhe gemäss § 281 Abs. 1 lit. b PBG würden respektiert. Es spiele damit keine Rolle, dass der geplante Neubau geringfügig höher werde als das bestehende Gebäude.

4.4.1.

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 der Rechtsprechung gelten in Kernzonen, welche gemäss § 50 Abs. 1 PBG schutzwürdige Ortsbilder umfassen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen, die erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG. Demgemäss ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Konkretisiert wird dies in Art. 5 BZO. Demgemäss werden in der Kernzone an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung bezüglich Massstäblichkeit, Volumen und Lage einfügen als auch in einzelnen Aspekten, wie Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung, in die Umgebung einordnen. Die BZO enthält sodann detaillierte Vorschriften über die Ausgestaltung von Dächern, Dachaufbauten, Dachflächenfenstern, Fassaden, Fenstern, Türen, Tore, Beschattungen, Balkone, Lauben, Loggias, Terrassen, die Umgebungsgestaltung, Bepflanzung, Terrainveränderungen, Garagen, Abstellplätze und Stützmauern (Art. 17 ff. BZO).

4.4.2.

Gemäss Art. 10 BZO können bestehende Gebäude in der Kernzone unter Beibehaltung von Grundriss, Gebäude- und Firsthöhe sowie des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. Zulässig sind aber auch Neubauten (Art. 11 ff. BZO). Sind in den Kernzonenplänen keine anderen Masse oder keine bezeichneten Fassaden respektive Freiräume eingetragen, gilt für Neubauten allseitig ein minimaler Grenzabstand von 3,5 m (Art. 12 BZO) und es sind die Grundmasse gemäss Art. 13 BZO einzuhalten, namentlich eine maximale Gebäudehöhe von 8,1 m und eine Gebäudelänge von höchstens 30 m.

Beim vorliegend geplanten Haus A, welches an die Stelle der abzubrechenden Liegenschaft "T." tritt, handelt es sich entgegen der Auffassung des Rekurrenten nicht um einen Ersatzbau, sondern um einen Neubau gemäss Art. 11 ff. BZO. Er hält die im Kernzonenplan bezeichneten Fassadenlinien und Firstrichtung ein. Die Volumetrie und das Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes müssen nicht übernommen werden, massgebend sind die Grundmasse gemäss Art. 13 BZO und die kernzonenspezifischen Gestaltungsvorschriften für Neubauten gemäss Art. 17 ff. BZO. Folglich darf insbesondere der First gegenüber dem Altbau angehoben werden. Die zulässige Gebäudehöhe wird mit 7,75 m eingehalten, ebenso die Ge-

bäudellänge mit 26 m. Dies gilt auch für das Haus B mit einer Gebäudehöhe von 7,65 m und einer Gebäudellänge von ebenfalls 26 m. Der Grenzabstand wie auch die Geschosshöhe entsprechen den Vorschriften (Art. 12 f. BZO) und im Kernzonenplan eingetragene "Freiraumflächen" (Art. 11 BZO) werden nicht tangiert. Die Verletzung von Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 17 ff. BZO wird nicht geltend gemacht.

4.4.3.

Die Kritik des Rekurrenten zielt auf die bauliche Dichte, die mit dem Bauvorhaben entsteht. Die Kernzonenvorschriften schreiben keine Nutzungsziffern wie Ausnützungs- oder Überbauungsziffern vor. Daher wird die zulässige bauliche Dichte in erster Linie durch die Bestimmungen über die Grundmasse, Grenzabstände und Gebäudeabstände (§ 271 PBG) definiert. Zwecks Erhaltung der charakteristischen Freiraumstruktur sind im Kernzonenplan Freiraumflächen eingetragen (Art. 11 BZO). Schliesslich können sich aus den gestalterischen Vorschriften von § 238 Abs. 2 PBG und Art. 5 BZO Einschränkungen ergeben. Nach ständiger Rechtsprechung kann aber nur in Ausnahmefällen gestützt auf § 238 PBG ein Verzicht auf die Realisierung des auf einem Grundstück zulässigen Volumens verlangt werden, nämlich dann, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist. Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich, wie zum Beispiel eine weitherum zurückhaltende Ausnutzung, eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts gewichtet das Legalitätsprinzip stark, weshalb die Anwendung einer Ästhetik- bzw. Schutzvorschrift nicht dazu führen darf, dass generell – etwa für ein ganzes Quartier – die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde. Nur ein krasses Missverhältnis der Proportionen oder die Rücksicht auf ein Schutzobjekt kann die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens verbieten (VB.2017.00338 vom 16. November 2017, E. 2.2.).

4.4.4.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht gegeben. Die Volumina der beiden geplanten Mehrfamilienhäuser schöpfen das gemäss Kernzonenvorschriften zulässige Mass nicht aus. Die Dimensionen entsprechen den umliegenden Alt- und Neubauten. Das Volumen des bestehenden Gebäudes "T." ist wesentlich grösser. Der gemäss Art. 12 BZO minimal erforderli-

che Grenzabstand von 3,5 m wird vom Haus B gegenüber der südöstlich angrenzenden Parzelle infolge des einzuhaltenden Gewässerabstandes mit ca. 5,8 m bei weitem eingehalten. Das Haus B ist sodann gegenüber der D.-Strasse um ca. 13,7 m zurückversetzt. Der gemäss § 271 PBG zwischen den Häusern A und B erforderliche Gebäudeabstand von 7,5 m wird mit ca. 7 m nur leicht unterschritten, was aufgrund eines grundstücksintern anzunehmenden Näherbaurechts zulässig ist. Die Gebäude sind versetzt zueinander angeordnet und überlappen sich nur etwa zur Hälfte der Gebäudelänge. Gegenüber den weiteren, bestehenden Gebäuden auf dem Baugrundstück werden grosszügige Abstände gewahrt, insbesondere entsteht vor der Westfassade des Hauses A eine Hofsituation.

Es trifft zwar zu, dass mit der Errichtung des Hauses B die Grosszügigkeit der heute vorhandenen Vorplätze und der offenen Räume verloren geht. Dies ist aber immer der Fall, wenn wie vorliegend unüberbaute Flächen erstmals bebaut werden. Darin liegt keine mangelhafte Einordnung. Im Übrigen sind die fraglichen Flächen im Kernzonenplan nicht als Freiraumflächen im Sinne von Art. 11 BZO bezeichnet; sie zählen mithin nicht zur charakteristischen Freiraumstruktur, die es gemäss Nutzungsplanung zu erhalten gilt.

Unter diesen Umständen bewirken die beiden geplanten Gebäude auf dem Baugrundstück keine bauliche Dichte, die im Widerspruch zur Bebauungsstruktur der Kernzone steht. Überzeugend ist auch die Argumentation der Rekursgegnerschaft, wonach eine Ausnützungs- und Überbauungsziffer resultiere, die auch vor der Revision der aktuell gültigen BZO zulässig gewesen wäre. Dafür, dass mit der BZO-Revision im Jahr 2015 eine weniger dichte Überbauung angestrebt wurde, bestehen keine Anhaltspunkte, zumal dies im Widerspruch zu der heutzutage in der Nutzungsplanung im Allgemeinen angestrebten baulichen Verdichtung stünde. Von einem krassen Missverhältnis der baulichen Dichte, welches eine Beschränkung des auf dem Baugrundstück an sich zulässigen Bauvolumens aus rein gestalterischen Gründen rechtfertigen würde, kann somit offensichtlich nicht die Rede sein. Somit ist die Gestaltung und Einordnung des Bauvorhabens nicht zu beanstanden und der Rekurs in diesem Punkt abzuweisen.

5.

Zusammengefasst ist der Rekurs abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

6.1.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem Rekurrenten aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [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.

6.2.

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 privaten Rekursgegnerin zulasten des Rekurrenten 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).

6.3.

Die Vorinstanz beantragt die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung (§ 17 Abs. 2 VRG). Stehen sich im Verfahren private Parteien mit gegensätzlichen Begehren gegenüber, so wird die Gemeinde im Falle des Unterliegens in der Regel nicht entschädigungspflichtig (§ 17 Abs. 3 VRG). Umgekehrt entfällt im Falle des Obsiegens auch ein entsprechender Entschädigungsanspruch. Gründe, von dieser Regel abzuweichen, sind vorliegend nicht gegeben. Demnach ist der Vorinstanz keine Umtriebsentschädigung

[...]