Maja Saputelli

Einordnung in der Kernzone

Foto: Beni Federer, Mettmenstetten

Vermehrt wird in Kernzonen gebaut, was sich auch in der Anzahl der Gerichtsentscheide zur Kernzone widerspiegelt. Fast immer ist die Einordnung und damit das Ortsbild Streitpunkt. Kernzonen sind dicht bebaute Dorf- oder Stadtkerne oder Gebäudegruppen. Jegliche Eingriffe und Bautätigkeiten in diesen Gebieten fallen auf und haben Auswirkungen auf das Bild, eben das Ortsbild. Da aufgrund der Bestrebungen des verdichteten Bauens auch in Kernzonen der Druck auf eine vermehrte Ausnützung wächst, kommt es zu gesteigerter Bautätigkeit und häufiger auch zu Neubauten anstatt Renovationen und Umbauten.

In der Kernzone ist das Erscheinungsbild von sehr grosser Bedeutung. Ob sich ein Gebäude, sei es Ersatz- oder Neubaute, in einer Kernzone einordnet und das Ortsbild respektiert, hängt entscheidend davon ab, wie die Kernzonenvorschriften formuliert und ob sie beim Entscheid berücksichtigt worden sind.

1 Gesetzliche Grundlage für die Einordnung

Das kantonale Planungs- und Baugesetz hat die Einordnung in Art. 238 PBG geregelt. Als Grundanforderung müssen sich gemäss Abs. 1 Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen befriedigend

einordnen. Die Norm erfasst über den Wortlaut ihres Randtitels («Gestaltung») hinaus nicht nur die Gestaltungselemente wie beispielsweise die Dach- oder Fassadengestaltung, sondern auch ortsbauliche Aspekte wie etwa die Stellung der Baukörper, soweit jene nicht durch speziellere Bauvorschriften geregelt sind.[1]

Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist gemäss Abs. 2 sodann besondere Rücksicht zu nehmen. Der Natur- und Heimatschutz ist in den §§ 203 ff. PBG geregelt. Gemäss § 205 kann der Schutz durch Massnahmen des Planungsrechts, Verordnung, Verfügung und Vertrag erfolgen. Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder wie Stadt- und Dorfkerne, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen (§ 50 Abs. 1 PBG). Kommunale Kernzonenvorschriften setzen damit die Schutzvorgaben des Natur- und Heimatschutzes auf kommunaler Ebene planungsrechtlich um und konkretisieren diese.[2] In § 50 Abs. 2 und 3 PBG ist festgelegt, dass die Gemeinden detaillierte Vorschriften über die Masse und Erscheinung sowie die Stellung und Höhenlage von Bauten und Anlagen statuieren können.

«Die kommunalen Kernzonenvorschriften gehen als spezifische Gestaltungsvorschriften der allgemeinen Norm von § 238 Abs. 2 PBG vor.»

Damit sind die kommunalen Kernzonenvorschriften spezifische Gestaltungsvorschriften, welche der allgemeinen Norm von § 238 Abs. 2 PBG vorgehen, soweit sie gestützt auf § 50 Abs. 2 und 3 PBG konkreter und/oder strengere Bestimmungen enthalten.[3] § 238 Abs. 2 PBG ist deshalb nur direkt anwendbar, wenn es sich um Schutzobjekte im Sinne von § 203 Abs. 1 PBG handelt, also insbesondere um unter Schutz gestellte oder inventarisierte Gebäude, Ortskerne, Gartenanlagen oder Bäume. Sofern sich in einer Kernzone in der näheren Umgebung auch Schutzobjekte im Sinne von § 203 Abs. 1 PBG befinden, sind nicht nur die kommunalen Kernzonenvorschriften zur Einordnung zu berücksichtigen, sondern eben in Bezug auf die Schutzobjekte auch § 238 Abs. 2 PBG.

2 Ermessensspielraum der Beurteilungsbehörden

Bei der Anwendung von Bestimmungen des kantonalen Rechts kann den Gemeinden als Ausfluss der Gemeindeautonomie eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zukommen. Gemäss ständiger Praxis der kantonalen Instanzen betrifft dies insbesondere § 238 PBG betreffend Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung.[4]

Bei der Auslegung und Anwendung von kompetenzgemäss erlassenem kommunalem Recht kann sich für die Gemeinde ein zusätzlicher Spielraum auftun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende

Einzelfallbeurteilung aufgibt bzw. einen Ermessenspielraum einräumt. Dieser Spielraum ist weiter als der Beurteilungsspielraum, der einer Gemeinde bei der Anwendung von § 238 PBG durch das kantonale Recht geöffnet wird.[5]

Bei der Beurteilung, ob eine Baute oder Anlage sich befriedigend im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG oder gut im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG bzw. § 50 PBG einordnet, hat eine Gemeinde auf jeden Fall einen besonderen Ermessensspielraum. Dieser bezieht sich vor allem auf die Würdigung von speziellen örtlichen Verhältnissen.[6] Dieser Beurteilungsspielraum kann durch spezifische Kernzonenvorschriften erweitert werden, wobei die Bestimmungen der Gemeinde ausdrücklich einen Ermessensspielraum oder eine Einzelfallbeurteilung einräumen bzw. zusprechen müssen. Damit erhält eine Gemeinde einen zusätzlichen Ermessensspielraum.

3 Kernzonenbestimmungen zur Einordnung

3.1 Allgemeine Bestimmungen

Wie bereits erwähnt konkretisieren Kernzonenvorschriften den Schutz von Ortsbildern wie Stadt- und Dorfkerne, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen, auf kommunaler Ebene, wie dies in § 50 Abs. 1 PBG statuiert ist. Voraussetzung ist selbstredend, dass ein Minimum von erhaltenswürdigen Bauten und Anlagen noch vorhanden ist und dass die Bestimmungen dem Zonenzweck Rechnung tragen.[7] Die Gemeinden haben auch bei der Statuierung von detaillierten Kernzonenvorschriften einen grossen Ermessensspielraum, welcher ihnen durch § 50 Abs. 2 und 3 PBG eingeräumt wird.

«Einzelne ‹Bausünden› aus der Vergangenheit führen aber nicht dazu, dass die gute Einordnung geradezu ausser Kraft gesetzt wäre.»

Viele Gemeinden schaffen verschiedene Kernzonentypen mit differenzierten Kernzonenvorschriften.[8] Und viele Gemeinden beginnen ihre Kernzonenvorschriften mit einer für alle Kernzonentypen oder für die einzelnen Typen geltenden allgemeinen Vorschrift. Diese ist in der Regel an § 50 Abs. 1 PBG angelehnt, und betont das Ortsbild, welches erhalten oder erweitert werden soll. So sollen beispielsweise die Dorfkerne und die charakteristische Umgebung erhalten und zeitgemäss erneuert werden, oder die Erscheinung und Identität ist beizubehalten und Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zu einer zeitgemässen Weiterentwicklung der Kernzone beitragen. Oft wird auch ein Bezug zu den ortsbildprägenden Gestaltungselementen gefordert.

Enthalten die zu beachtenden Kernzonenvorschriften keine allgemeine Gestaltungsvorschrift, die eine Bauherrschaft auf eine ortsbildgerechte Gestaltung verpflichten, sondern lediglich Detailvorschriften zur Dach-, Fassaden- und Um-

gebungsgestaltung, hat sich ein Um- oder Neubau in gestalterischer Hinsicht am Zweck der Kernzone, wie er durch § 50 Abs. 1 PBG vorgezeichnet wird, und an § 238 Abs. 2 PBG zu orientieren.[9] Zu berücksichtigen ist wie bei der Anwendung der Grundnorm von § 238 Abs. 1 PBG, dass die Qualität der bestehenden Bauten sehr unterschiedlich sein kann und sich wertvolle Altbauten neben Bauten jüngeren Datums befinden, deren Gestaltung keine besonderen Qualitäten erkennen lassen. Einzelne «Bausünden» aus der Vergangenheit führen aber nicht dazu, dass die gute Einordnung im Sinne von § 50 Abs. 1 bzw. § 238 Abs. 2 PBG geradezu ausser Kraft gesetzt und generell geringere Anforderungen an die Gestaltung in der Kernzone zu stellen wären.[10]

Relevant sind die allgemeinen Bestimmungen zu den Kernzonen insbesondere auch dann, wenn die Detailvorschriften Ausnahmemöglichkeiten oder Spielräume zulassen. Die Ausnahmen oder Spielräume sind dann an der allgemeinen Vorschrift zum Ortsbild zu messen. So beurteilte das Baurekursgericht beispielsweise in einer üblicherweise zweigeschossigen Kernzone die durchgehende Dreigeschossigkeit, welche sich über das gesamte, verhältnismässig grosse Gebäudevolumen erstreckt, als nicht ortstypisch. Zwar erscheint gemäss Gericht ein dreigeschossiger Bau 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 der allgemeinen Gestaltungsanforderung in dieser Kernzone nicht zu genügen vermag, da sich das Gebäude nicht mehr einwandfrei und harmonisch in die Umgebung einfügt und einen Bezug zum Ortsbild vermissen lässt.[11]

«Insofern die Kernzonenbestimmungen Ausnahmen oder Abweichungen zulassen, sind diese an den allgemeinen Bestimmungen zur jeweiligen Kernzone zu messen.»

In einem anderen Urteil erachtete das Baurekursgericht eine Neubaute als mit dem Ortsbild vereinbar. Die Kernzone war in diesem Falle zweigeteilt in einen gut erhaltenen historischen Dorfkern mit kleinräumiger Bebauungsstruktur und einen Teil mit grossvolumigeren Bauten aus neuerer Zeit. Das Ortsbild erweist sich deshalb als uneinheitlich. Ein uneinheitlich ausgeprägtes Ortsbild kann dazu führen, dass ein Bauvorhaben bezüglich einzelner Gestaltungsmerkmale milder beurteilt werden muss. Auch in der Kernzone kann von einem Bauvorhaben unter dem Aspekt von § 238 Abs. 2 PBG als Beitrag zum Schutz des Ortsbildes nicht mehr verlangt werden, als es der Charakter der Umgebung verlangt.[12] Gleichwohl muss das Bauvorhaben den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG und den erwähnten Kernzonenbestimmungen entsprechen. Vorliegend urteilte das Baurekursgericht, dass sich die geplante Baute mit den ortsüblichen Satteldächern, der grossmehrheitlich regelmässig angeordneten Befensterung

und den Gewänden in Putzstruktur an die älteren Gebäude der vorhandenen Kernzone anlehnt.[13]

Damit erweisen sich die allgemeinen Bestimmungen zu den Kernzonen als äusserst relevant für die Frage der Einordnung. Jedes Bauprojekt hat nicht nur den entsprechenden Detailvorschriften zu genügen, sondern hat auch in seiner Gesamtheit den Anforderungen der allgemeinen Bestimmungen zur jeweiligen Kernzone zu entsprechen. Insofern die Kernzonenbestimmungen Ausnahmen oder Abweichungen zulassen, sind die Ausnahmen oder Abweichungen an den allgemeinen Bestimmungen zur jeweiligen Kernzone zu messen, damit der Schutz des Ortsbildes sichergestellt ist.

3.2 Ersatzbauten

Die Ersatzbauweise beinhaltet im Wesentlichen, dass sich ein projektiertes Gebäude bezüglich Stellung und Profil nach dem bestehenden Gebäude richtet, wobei auch das Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes in den wesentlichen Zügen gewahrt werden muss. Sehr häufig lassen die Kernzonenvorschriften Abweichungen zu, manchmal nur geringfügige, und manchmal sind die Abweichungen an Bedingungen wie Verbesserung des Ortsbildes, der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit gebunden. Gerade bei den Abweichungen kommt den Gemeinden daher ein umfassender Ermessenspielraum zu, da sie jeweils eine Einzelfallbeurteilung vornehmen müssen.

Wenn ein Wohnhaus anstelle eines abzubrechenden Ökonomiegebäudes oder die Errichtung einer Wohnnutzung in einer ehemaligen Scheune beurteilt werden muss, sind Abweichungen vom bisherigen Erscheinungsbild, namentlich hinsichtlich Fassaden- und Dachflächengestaltung, zwangsläufig hinzunehmen. Die Abweichungen dürfen aber nicht gegen die Interessen des Ortsbildschutzes verstossen.[14]

Als erheblich dem Ortsbild widersprechend sah das Baurekursgericht einen Ersatzbau, bei welchem zwar vom Erscheinungsbild, Gebäudeprofil und Dachform hätte abgewichen werden dürfen, der aber als völlig losgelöste Solitärbaute den Kernzonenvorschriften nicht gerecht wurde. So fehlte der Dachform jeglicher Bezug zur herkömmlichen Dachlandschaft und die Ersatzbaute war von der vorgeschriebenen guten Einordnung ins ortsbauliche Umfeld weit entfernt.[15]

Somit ist bei der Ersatzbauweise relevant, dass Veränderungen dem Ortsbild nicht widersprechen, dass die ortsbauliche Umgebung miteinbezogen wird und dass die Ersatzbaute noch als solche wahrnehmbar ist.

3.3 Neubauten

Die meisten Kernzonenvorschriften lassen je nach Kernzonentyp Ersatz- und/oder Neubauten zu. Die Gemeinden haben bei der Statuierung von Kernzonenvorschriften ein grosses Ermessen und es steht ihnen frei, verschiedene Kernzonentypen mit verschiedenen und differenzierten Anforderungen an das Ortsbild zu schaffen. Kernzonen dienen der Erhaltung oder Erweiterung bestehender Stadt- und Dorfkerne oder einzelner Gebäudegruppen. Es ist aus Sicht des kantonalen Gesetzgebers nicht zwingend, dass bauliche Erneuerungen in der Kernzone nur in demjenigen Baustil und in den identischen Kubaturen sowie Volumina zuzulassen sind, welche im Entstehungszeitpunkt der entsprechenden Kernzone vorherrschend waren. Die Erhaltung der Eigenart einer Kernzone schliesst jedenfalls nicht aus, dass – neben altherkömmlichen Bauten und Anlagen – auch zeitgenössisch-modern gestaltete Gebäude zulässig sein oder sogar eine Bereicherung darstellen können.[16]

Abzustellen ist daher bei der Einordnung von Neubauten in der Kernzone auf die entsprechenden Detailvorschriften zu Neubauten sowie die allgemeinen Anforderungen an die entsprechende Kernzone, wie sie aus den kommunalen Kernzonenvorschriften oder aber aus § 50 Abs. 1 PBG hervorgehen. So können Kernzonenvorschriften zu Neubauten auch so ausgelegt werden, dass sich direkt gestützt darauf die realisierbare Baumasse in der Kernzone allgemein nach jener der baulichen Umgebung in dieser Zone zu richten hat. Wenn es sich nicht um eine Ersatzbauvorschrift sondern um eine Neubauvorschrift handelt, ist nicht an der zu beseitigenden Altbaute Mass zu nehmen, sondern an den Gebäuden, welche nach der Erstellung der Neubaute noch vorhanden sind.[17] Dies kann zur Folge haben, dass ein geplantes Bauvolumen, welches an sich zulässig wäre, nicht bewilligbar ist. Dazu sind in einem solchen Fall keine ausserordentlichen Umstände notwendig, wie sie von der Rechtsprechung verlangt werden, wenn gestützt auf § 238 PBG das auf einem Grundstück zulässige Bauvolumen nicht ausgeschöpft werden darf.[18]

«Bei einer Neubaute ist nicht an der zu beseitigenden Altbaute Mass zu nehmen, sondern an den Gebäuden, welche nach der Erstellung der Neubaute noch vorhanden sind.»

Unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes kann aber ebenso wenig pauschal eine Beschränkung des Volumens auf das bestehende verlangt werden. So erachtete das Verwaltungsgericht den Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser als dem Ortsbild angepasst, welche die Kernzonenvorschriften hinsichtlich Firstrichtung, Fassaden, Fenster, Dachgestaltung, Balkonen und Freiräumen einhielten. Bei der Beurteilung des umliegenden Ortsbildes ist nicht nur auf die unmittelbar anstossenden Gebäude abzustellen, sondern es ist auch die weitere Umgebung miteinzubeziehen.[19]

4 Schutzobjekte

Auch wenn bei der Beurteilung, ob sich Bauten und Anlagen in der Kernzone im Sinne von § 238 PBG gut einordnen und dabei die Massstäbe gemäss den Kernzonenvorschriften und § 50 Abs. 1 bzw. § 238 Abs. 2 PBG angewendet werden, ist auch in der Kernzone immer eine zusätzliche Beurteilung vorzunehmen, wenn sich in der näheren Umgebung Schutzobjekte im Sinne von § 203 Abs. 1 PBG befinden.

Somit muss immer eine zusätzliche Einzelfallprüfung vorgenommen werden, wenn in der näheren Umgebung eines Schutzobjektes eine Neu- oder Ersatzbaute geplant ist. Allfällige Massnahmen können angebracht sein, um einem solchen Objekt die erforderliche Rücksichtnahme zuzugestehen. Eine allfällige Beschränkung wäre auch denkbar, wenn sich ein bestimmtes Objekt im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) befinden würde.[20]

5 Gestaltungspläne in Kernzonen

Der Gestaltungsplan ist ein Instrument der kommunalen Sondernutzungsplanung. Für ein bestimmt umgrenztes Gebiet wird sozusagen eine Spezialbauordnung geschaffen, die von der Regelbauweise abweichen darf.[21] Die Anforderungen und das Ausmass der in Gestaltungsplänen zulässigen Abweichungen werden im PBG nicht näher umschrieben. Als Instrument der Sondernutzungsplanung hat der Gestaltungsplan aber auch die Rahmennutzungsplanung – namentlich die Bau- und Zonenordnung – zu beachten.[22] Gestaltungspläne sind auch in der Kernzone möglich. Dabei ist darauf zu achten, dass nicht nur die Rahmennutzungsplanung im Sinngehalt respektiert wird, sondern dass auch die Vorgaben der allgemeinen Nutzungsplanung berücksichtigt werden, und damit die in Art. 3 RPG festgehaltenen Planungsgrundsätze.

5.1 ISOS

Das Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bezweckt, das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern (Art. 1 Natur- und Heimatschutzgesetz vom 1. Juli 1966, NGH; SR 451). Bei der Erfüllung von Bundesaufgaben ist das ISOS zu berücksichtigen und in die Interessenabwägung miteinzubeziehen. Bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben wird der Schutz von Ortsbildern durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet. Bundesinventare kommen ihrer Natur nach den Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) gleich. Sie sind ebenfalls behördenverbindlich und finden deshalb auch Ein-

gang im Rahmen der Nutzungsplanung. Mit anderen Worten müssen die Bundesinventare bei der Nutzungsplanung im Sinne einer Interessenabwägung berücksichtigt werden.[23]

Wie beim Erlass der Bau- und Zonenordnung ist deshalb bei der Festsetzung eines Gestaltungsplans das ISOS im Sinne einer Interessenabwägung zu berücksichtigen. Auch wenn bereits bei der Festsetzung der Kernzonenvorschriften das ISOS berücksichtigt worden ist, behält es seine Bedeutung als Planungsgrundsatz. Es ist zwar unbestritten, dass die Vorschriften zu den Gestaltungsplänen gemäss §§ 83 ff. PBG Abweichungen von der Regelbauweise ermöglichen. Dennoch sind solche Abweichungen vor dem Hintergrund der Anliegen des Heimatschutzes und des Dorfbildschutzes, wie sie im ISOS und der Anordnung einer Kernzone zum Ausdruck kommen, zu prüfen.[24]

«Abweichungen von der Regelbauweise sind vor dem Hintergrund der Anliegen des Heimat- und des Dorfbildschutzes, wie sie im ISOS und der Anordnung einer Kernzone zum Ausdruck kommen, zu prüfen.»

Das Baurekursgericht erachtete beispielsweise einen mit Gestaltungsplan verbundenen Neubau in einem Gebiet mit dem Erhaltungsziel C als konform, denn auch mit dem möglichen Baukörper werde ein Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahrt und die für den Charakter wesentlichen Elemente erhalten.[25] Hingegen bestätigte auch das Bundesgericht, dass in einem Gebiet, in welchem das ISOS den Erhaltungshinweis «keine weitere Bautätigkeit» macht, das geplante siebengeschossige Gebäude massiv von der Grundordnung in der Kernzone abweiche und mit dem Erhaltungsziel des ISOS offensichtlich unvereinbar sei.[26]

5.2 Sinngehalt der Kernzonenvorschriften

Das Bundesgericht bestätigt in diesem Entscheid ebenfalls, dass bei der Festsetzung eines Gestaltungsplans die Abweichungen von der Grundordnung nicht dazu führen dürfen, dass die planerische und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts entleert werden darf.[27] Im Unterschied zu Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften sind die Grundeigentümer im Perimeter eines Gestaltungsplans denn auch an dessen Festlegungen gebunden; die Grundordnung wird also ersetzt, womit nur noch gestaltungsplankonform gebaut werden darf.

Bei der Nutzungsplanung haben die Gemeindebehörden einen weiten Gestaltungsspielraum. Insbesondere das prospektiv-technische Ermessen ist erheblich. Bei der Überprüfung durch die Rechtsmittelbehörde bedeutet dies, dass diese nicht unter mehreren verfügbaren und angemessenen Lösungen wählen bzw. eine zweckmässige Würdigung der Gemeinde durch ihre eigene ersetzen darf.

Die Nutzungsplanung darf sich aber nicht als unzweckmässig erweisen, den wegleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widersprechen oder offensichtlich unangemessen sein.[28]

Der Massstab für die Annahme einer Sinnentleerung der Grundordnung ist hoch und korreliert mit dem prospektiv-technischen Ermessen der kommunalen Behörde. Entsprechend hat das Baurekursgericht entschieden, dass auch erhebliche Abweichungen im Vergleich zur Grundordnung für sich alleine betrachtet noch keinen Rechtsverstoss darstellen.[29] In diesem Entscheid musste denn auch ein Gestaltungsplan in der Wohnzone beurteilt werden, dessen Perimeter im ISOS verzeichnet war. Dennoch gilt dieser Grundsatz auch in der Kernzone, in welchem die Aspekte des Ortbildschutzes zusätzlich in die Interessenabwägung miteinzubeziehen sind.[30]

Hingegen beurteilte das Baurekursgericht den Gestaltungsplan als Widerspruch zu den Vorgaben der Kernzone, weil im Gestaltungsplangebiet auch ausschliesslich Flachdachbauten möglich waren. Ein entsprechendes Richtprojekt zeigte, dass die wesentlichen Elemente der Kernzone nicht berücksichtigt worden waren, der Bezug zwischen den Gebieten der restlichen Kernzone empfindlich gestört wurde und kein Anknüpfungspunkt zur kernzonentypischen Bauweise vorlag, auch nicht im Sinne einer bewussten Auseinandersetzung mit dem baulichen Bestand.[31]

«Die Nutzungsplanung darf sich nicht als unzweckmässig erweisen, den wegleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widersprechen oder offensichtlich unangemessen sein.»

6 Fazit

Neben den konkreten Vorschriften in den Kernzonen zur Stellung der Gebäude, Gebäudehöhen, Dachformen, Fenstern und weiteren Fassadenmerkmalen sind immer auch das Ortsbild und die Umgebung wichtige Faktoren, ob ein Projekt bewilligungsfähig ist oder nicht. Vorab ist immer der Ermessensspielraum der Beurteilungsbehörde zu eruieren. Sodann ist dieser Spielraum pflichtgemäss wahrzunehmen. Dies gilt sowohl bei der Festsetzung von Kernzonen- und von Gestaltungsplanvorschriften wie bei der Anwendung der entsprechenden Vorschriften.

Eine pflichtgemässe Wahrnehmung des Ermessensspielraums bedeutet, dass nicht nur die Interessen eruiert werden müssen und allfällige Fachgutachten einzuholen sind, sondern auch, dass die Interessen gegeneinander abgewogen und allfällige Fachgutachten gewürdigt werden. Die Beurteilungsbehörde muss ihren Entscheid selber fällen und nachvollziehbar begründen. So wird

es gelingen, ein Ortsbild zu erhalten und zu erweitern, so dass sich neben alten Bauten auch neue und moderne Gebäude einordnen. Grundlage bilden die Kernzonenvorschriften, die entscheiden, in welcher Kernzone welcher Spielraum vorhanden ist.

Maja Saputelli, Rechtsanwältin, Zürich

[1] BRGE III Nrn. 0027 und 0028/2021 vom 10. März 2021 E. 4.6. (noch nicht rechtskräftig).
[2] Fritzsche Christoph/Bösch Peter/Wipf Thomas/Kunz Daniel, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 156.
[3] Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz (EN 2), S. 828.
[4] BRGE I Nrn. 0041 und 0042/2021 vom 12. März 2021 E. 3.5.3. (noch nicht rechtskräftig).
[5] VB.2014.00232 vom 27. März 2015 E. 4.3.2.
[6] Siehe zum Ganzen auch Meisser Gregor, Ästhetikparagraph 238 PBG, in: PBG aktuell 1/2015, S. 5 ff.
[7] Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz (EN 2), S. 156.
[8] Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz (EN 2), S. 158.
[9] Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz (EN 2), S. 828.
[10] Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz (EN 2), S. 828.
[11] BRGE III Nrn. 0027 und 0028/2021 vom 10. März 2021 E. 4.8. (noch nicht rechtskräftig).
[12] BRGE II Nr. 0055/2019 vom 16. April 2019 E. 8.4.
[13] BRGE II Nr. 0055/2019 vom 16. April 2019 E. 8.5.
[14] Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz (EN 2), S. 829.
[15] BRGE III Nr. 0117/2018 vom 19. September 2019 E. 4.5.
[16] Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz (EN 2), S. 158.
[17] BRGE I Nrn. 0168, 0169 und 0170/2012 vom 5. Oktober 2012, in: BEZ 2014 Nr. 23 E. 4.2.1.
[18] VB.2011.00248 vom 30. August 2011 E. 3.2.1.
[19] VB.2020.00388 vom 3. Dezember 2020 E. 5.5.2 (angefochten mit Bundesgerichtsbeschwerde).
[20] VB.2020.00388 vom 3. Dezember 2020 E. 5.5.2 (angefochten mit Bundesgerichtsbeschwerde).
[21] Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz (EN 2), S. 179.
[22] Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz (EN 2), S. 180.
[23] Siehe zum Thema auch Berz Christian, Zur Berücksichtigungspflicht des ISOS im kantonalen Bau- und Planungsrecht, in: PBG aktuell 3/2018, S. 5 ff.
[24] BGE 135 II 209 E. 5.5.
[25] BRGE I Nr. 0010/2019 vom 8. Februar 2019 E. 5.9.3.
[26] BGE 135 II 209 E. 5.5.
[27] BGE 135 II 209 E. 5.2.
[28] BRGE II Nr. 0149/2020 vom 8. September 2020 E. 3.2. (angefochten mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde).
[29] BRGE II Nr. 0208/2020 vom 1. Dezember 2020 E. 5.3. (angefochten mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde).
[30] BRGE II Nr. 0208/2020 vom 1. Dezember 2020 E. 5.3. (angefochten mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde).
[31] BRGE II Nr. 0149/2020 vom 8. September 2020 E. 4.3. (angefochten mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde).

Stutz Medien

NEU
auch mit
eBook
erhältlich

ÖFFENTLICHE INSTITUTION – UNSERE IMMOBILIEN

Neben Bund und Kanton verfügen auch die Gemeinden über nicht unbeträchtliche Immobilienportefeuilles. Das vorliegende Nachschlagewerk hilft nicht nur, die Vielfalt und Komplexität der Themen im Zusammenhang mit Immobilien zu erkennen, sondern liefert Antworten auf die sich bei konkreten Projekten stellende Fragen.

Das macht diesen Ratgeber wertvoll und zu einer hilfreichen und empfehlenswerten Lektüre.

exkl. eBook für CHF 159.–
inkl. eBook für CHF 195.–

(inkl. Mwst, exkl. Porto und Verpackung)

shop.stutz-medien.ch