

Geplant war, ein in der Kernzone stehendes Bauernhaus abzureissen und an dessen Stelle ein Mehrfamilienhaus zu errichten.

Aus den Erwägungen:

5.1 (...) Im Streit steht die Auslegung und Anwendung der Vorschrift von Art. 3 Abs. 2 BZO. Diese lautet: Bestehende Bauten herkömmlicher Art dürfen unter Beibehaltung der Masse, der Lage und des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.

Strittig ist, ob das Bauvorhaben nach dieser Vorschrift oder aber nach der Neubauvorschrift von Art. 6 BZO zu beurteilen ist, in welcher die in der Kernzonen I und II erlaubten Grundmasse (Vollgeschosszahl, Gebäudehöhe, Gebäudelänge etc.) festgeschrieben sind.

5.2 Die Rekurrentschaft beruft sich auf den Entscheid BRKE III Nr. 0141/2004 vom 10. November 2004. Prozessthema in jenem Verfahren war die rechtliche Tragweite von Ziffer 3.1.1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hinwil. Nach jener Vorschrift sind beim Umbau und beim Ersatz bestehender Hauptgebäude die Stellung und die kubische Gestaltung zu erhalten. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegen und für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind. Ziffer 3.1.2 BZO Hinwil enthält die zulässigen Grundmasse für Neubauten.

Soweit vorliegend wesentlich, erwog die Rekursinstanz in jenem Entscheid zusammengefasst wiedergegeben, bei der in Ziffer 3.1.1 BZO Hinwil geregelten Ersatzbauweise handle es sich um ein Recht und nicht um eine Pflicht. Diese Vorschrift eröffne einem Bauherrn die Möglichkeit, ein bestehendes Kernzonengebäude abzureissen und an dessen Stelle einen Ersatzbau mit identischer Kubatur zu errichten. Von diesem Recht werde ein Bauwilliger namentlich dann Gebrauch machen, wenn das Bauen nach den Neubauvorschriften für ihn ungünstiger wäre. Einem Bauherrn stehe es frei, anstelle der Ersatzbau- die Neubauweise zu wählen. Für diese Auslegung von Ziffer 3.1.1 BZO Hinwil spreche neben dem an sich klaren Wortlaut der Bestimmung vor allem die Tatsache, dass die Statuierung einer Ersatzbaupflicht in den Zürcher Gemeinden in aller Regel mit einer planlichen Bezeichnung derjenigen Gebäude einhergehe, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung seien. Ein solcher Plan liege hier nicht vor. Gegen die Annahme einer Ersatzbaupflicht spreche alsdann auch, dass Ziffer 3.1.2 BZO Hinwil diesfalls auf jene äusserst seltenen Fälle beschränkt wäre, in denen das

betreffende Grundstück noch unüberbaut sei, was offenkundig nicht Sinn und Zweck dieser Bestimmung sein könne. Somit sei festzustellen, dass Ziffer 3.1.1 BZO Hinwil einen Bauherrn berechtige, nicht aber verpflichte, ein in der Kernzone situiertes Hauptgebäude unter Beibehaltung von Lage und Gebäudeprofil zu ersetzen.

Der Sinn von Ziffer 3.1.1 BZO Hinwil liege in der Privilegierung von Gebäuden in der Kernzone, welche gestützt auf die Neubauvorschriften nicht mehr an der gleichen Stelle oder in gleicher Grösse erstellt werden könnten. Es solle ermöglicht werden, dass in der Kernzone ein Ersatz von nach Massgabe der Neubauvorschriften nicht realisierbaren Gebäuden möglich sei. Könnten Neubauten nur noch auf unüberbauten Parzellen erstellt werden, so wäre dies mit den Prinzipien der Raumplanung, mit denen eine geordnete Überbauung des Landes erreicht und der fortlaufenden Zersiedelung Einhalt geboten werden solle, nur schwer vereinbar. Hiergegen könne nicht eingewendet werden, die Kernzonen würden so nicht geschützt. Dies werde durch die weiteren Kernzonenvorschriften sowie durch § 238 Abs. 2 PBG und allenfalls auch durch Schutzmassnahmen im Sinne von § 203 ff. PBG erreicht. Lasse eine Bauordnung alternativ die Erstellung von Ersatzbauten oder von Neubauten zu, sei es dem Bauherrn anheimgestellt, in welcher Weise er sein Grundstück überbauen wolle. Ein Ersatzbauzwang bedürfe einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage.

5.3.1 Nach § 203 Abs. 1 lit. c PBG sind Schutzobjekte Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude oder Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung.

Zu unterscheiden sind Ortsbildschutz und Denkmalschutz. Grundsätzlich gilt hierzu Folgendes: Objekte des Ortsbildschutzes sind die in § 203 Abs. 1 lit. c PBG genannten, in der Regel grösseren Baugesamtheiten (§ 23 Abs. 1 der Natur- und Heimatschutzverordnung [NHV]). Ortsbilder werden planungsrechtlich geschützt (vgl. § 205 lit. a PBG), und zwar vor allem mit Kernzonen (vgl. § 24 NHV). Demgegenüber sind Objekte des Denkmalschutzes Einzelgebäude und kleinere Gebäudegruppen (§ 23 Abs. 2 NHV). Deren Unterschutzstellung erfolgt mittels Vertrag oder Verfügung (§ 205 lit. c und d PBG). Während sich Ortsbildschutzmassnahmen in planlichen Festlegungen und auf den Ortsbildschutz zugeschnittenen Bauvorschriften erschöpfen, aber nie Verbote zur Beseitigung bestehender Bauten beinhalten, verlangen Denkmalschutzmassnahmen Substanzerhaltung (§ 25 NHV) und verhindern damit ganz oder teilweise die Beseitigung der erfassten Objekte. Insoweit sind diese einschränkender (vgl. VGr, 28. August 1997, VB.96.00210, 00211 und 00217 = BEZ 1997 Nr. 21).

5.3.2 Nach § 50 PBG umfassen Kernzonen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen (Abs. 1). Die Bau- und Zonenordnung kann das Bauen auf die Strassengrenze, die Verkehrsbaulinie oder bestehende

Baufluchten und, unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen, an die Grundstücksgrenze vorschreiben, das Bauen bis auf die Strassengrenze gestatten sowie die Stellung und die Höhenlage der Bauten sonst näher ordnen. Nutzungsziffern sind nur zulässig, soweit sie dem Zonenzweck nicht zuwiderlaufen (Abs. 2). Die Bau- und Zonenordnung kann besondere Vorschriften über die Masse und Erscheinung der Bauten enthalten; dabei sind, sofern die Eigenart der bestehenden Überbauung es rechtfertigt und die Verhältnisse es gestatten, unter Vorbehalt der Bestimmung über die höchstzulässige Gebäudehöhe Abweichungen von den kantonalrechtlichen Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände sowie über die Gebäudehöhe erlaubt (Abs. 3).

Die Festsetzung einer Kernzone bildet wie dargetan eine planungsrechtliche Massnahme des Ortsbildschutzes. Als diesem Zweck dienende Bauvorschriften fallen in erster Linie Vorschriften über die Ersatzbauweise in Betracht. Die Ersatzbauweise beinhaltet im Wesentlichen, dass sich ein projektiertes Gebäude bezüglich Stellung und Profil nicht nach Massvorschriften, sondern nach der Stellung und dem Profil des bestehenden Gebäudes richtet. Zudem muss auch das Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes in den wesentlichen Zügen gewahrt werden. Demgegenüber gelten für Neubauten abstrakte Massvorschriften und wird die zulässige Gestaltung mit speziellen Gestaltungsvorschriften umschrieben.

Mit der Statuierung der Ersatzbauweise ist oftmals, aber nicht immer, die planliche Bezeichnung der für das Ortsbild besonders wichtigen Gebäude verbunden, mit der Rechtsfolge, dass an deren Stelle nur eine Ersatzbaute treten darf. Damit besteht eine genügende gesetzliche Grundlage, die Ersatzbauweise auch dann zu verlangen, wenn das Grundstück nach den Neubauvorschriften in höherem Masse ausgenützt werden könnte.

Demgegenüber gibt es Bau- und Zonenordnungen wie etwa jene von Hinwil, die zwar eine Ersatzbauvorschrift enthalten, aber keinen Plan, der besagen würde, auf welchen Grundstücken diese gilt. Dies mit der Folge, dass der Bauherr die für ihn günstigere Bauweise wählen kann. Ob damit den Anforderungen an Schutzmassnahmen, welche nach § 207 Abs. 1 PBG Beeinträchtigungen des Schutzobjektes verhindern sollen, jeweils effektiv genügt wird, ist im Genehmigungsverfahren durch den Regierungsrat bzw. die Baudirektion zu prüfen (§ 2 lit. a und b und § 89 PBG). So oder anders läuft dieses Wahlrecht im Ergebnis auf eine Privilegierung des Bauherrn hinaus und fördert zugleich den haushälterischen Umgang mit dem Boden, indem davon ausgegangen werden kann, der Bauherr werde die höhere Ausnützung wählen.

5.3.3 Die Gemeinde Dägerlen weist insgesamt fünf in sich geschlossene Ortsteile auf (Dägerlen, Berg, Rutschwil, Oberwil und Bänk), die zu unterschiedlich grossen, regelmässig aber erheblichen Teilen jeweils mit Kernzonen und im Übrigen vor allem mit Wohnzonen erfasst sind. Eine planliche Festlegung, mit der die Ersatzbauweise auf einzelnen Grundstücken vorgeschrieben würde, existiert nicht.

Allein hieraus kann indes noch nicht auf die besagte Wahlfreiheit geschlossen werden. Zu konsultieren ist vielmehr die unbesehen des sich auf Abs. 1 beziehenden Randtitels «Einordnung» als Ersatzbauvorschrift einzustufende Bestimmung von Art. 3 Abs. 2 BZO. Anders als die fragliche Vorschrift der Gemeinde Hinwil enthält diese nicht einfach nur eine generelle Umschreibung der Ersatzbauweise, sondern nennt ein Kriterium, wann die Ersatzbauweise zum Zuge kommt. Sie statuiert, dass bestehende Bauten «herkömmlicher Art» unter Beibehaltung der Masse, der Lage und des Erscheinungsbildes ersetzt werden dürfen. Hierbei würde die Vorschrift jeglichen Sinnes entbehren, wenn bei Bauten herkömmlicher Art die Ersatzbauweise bloss zulässig wäre. Ihrem Sinngehalt entsprechend besagt die Vorschrift demnach: «Bestehende Bauten herkömmlicher Art dürfen *nur* unter Beibehaltung der Masse, der Lage und des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden.»

Damit (...) wird zwar (...) der Baubehörde jener Entscheid überlassen, der bei planlicher Festlegung der Ersatzbaupflicht dem kommunalen Gesetzgeber zustünde. Ein Verstoß gegen die Zuständigkeitsausscheidung zwischen Baubehörde und Planungsträger (§ 45 Abs. 1 und § 318 PBG) kann hierin indes nicht erblickt werden, weil die den Gemeinden obliegende Planungspflicht (§ 45 PBG) nicht auch die parzellenweise Festsetzung der Ersatzbaupflicht beinhaltet. Andernfalls würden der Verzicht hierauf und das sich daraus ergebende Wahlrecht dem übergeordneten Recht widersprechen und wäre daher unbeachtlich, was nach dem Gesagten nicht der Fall ist.

Nicht zu beanstanden ist, dass der Baubehörde mit der Bestimmung von Art. 3 Abs. 2 BZO ein sehr weit gehender Ermessensspielraum eingeräumt wird. Im Zusammenhang mit Fragen des Ortsbildes erscheint dies angemessen (vgl. dazu den [beim Verwaltungsgericht angefochtenen] Entscheid BRGE I Nrn. 0168, 0169 und 0170/2012 vom 5. Oktober 2012, E. 5, betreffend eine Neubaute in der Kernzone Altstadt in der Stadt Zürich). Das materielle Kriterium der «Baute herkömmlicher Art» ist zwar weit gefasst, aber sachadäquat, denn solche Gebäude bestimmen das schutzwürdige Ortsbild. Im Übrigen müssen mit einer Kernzone erfasste Gebäude nicht etwa auch als Einzelschutzobjekt im Sinne von § 23 Abs. 2 NHV eingestuft werden können. Zu verlangen ist vielmehr einzig, dass die erfasste *Baugesamtheit* schutzwürdig ist, und dies auch nur in einer Masse, dass die grundsätzlich mildere Massnahmen der Kernzonenfestsetzung gerechtfertigt ist.

Schliesslich bleibt festzustellen, dass trotz der Unbestimmtheit der fraglichen Klausel die Rechtssicherheit für den Grundeigentümer nicht in Frage gestellt ist. Denn dieser kann über die Frage «Ersatz- oder Neubau» jederzeit mit geringem Aufwand einen für die Baubehörde und Dritte verbindlichen Vorentscheid einholen (vgl. § 323 f. PBG).

5.4 Beim bestehenden Gebäude handelt es sich um ein «Dreisässen-» oder Vielzweckbauernhaus, bestehend aus Wohnhaus, Scheune, Stall und diversen Anbauten. Das Gebäude ist, wie auch die von der Vorinstanz eingereichten Fotos zeigen, offensichtlich als ein solches «herkömmlicher Art» einzustufen. Die Rekurrentschaft scheint dies denn auch nicht zu bestreiten.

Nicht minder offensichtlich ist, dass das geplante Gebäude die Masse und das Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes nicht wahrt und daher als Ersatzbaute nicht bewilligungsfähig ist, was die Rekurrentenschaft ebenfalls nicht zu bestreiten scheint. Die charakteristische Dreigliederung des Baukörpers ist mitnichten mehr ablesbar. Die in sich zweigeschossige, mächtige Giebelgaube auf der Südseite bildet ein neues, Masse und Erscheinungsbild sprengendes Element. Dasselbe gilt für den Fassadenvorsprung unter dem vorspringenden Gaubendach und für die diesem Vorsprung über seine ganze Breite vorgelagerten Balkone im Obergeschoss und im ersten Dachgeschoss. Fremd sind schliesslich auch die an den südlichen Gebäudeecken über einen Teil ihrer Fläche vorstehenden und im Übrigen in Fassadenrücksprünge eingelassenen Balkone. Anzumerken bleibt, dass damit nur die wesentlichsten Abweichungen genannt sind, die Aufzählung also nicht abschliessend ist.

Mangelhaft ist schliesslich auch die Baueingabe, weil in den Fassaden- und Schnittplänen das Profil des bestehenden Gebäudes nicht eingezeichnet ist.

5.5 Wo nach kommunalem Recht getroffene Ermessensentscheide oder die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe des kommunalen Rechts zu überprüfen sind, bestehen auf Grund der Gemeindeautonomie (Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV]) Einschränkungen in der Kognition der Rekursinstanz (§ 20 Abs. 1 VRG). In solchen Fällen auferlegt sich das Baurekursgericht Zurückhaltung, indem es davon absieht, einen noch vertretbaren vorinstanzlichen Entscheid durch eigene Auslegung und Ermessensbetätigung zu ersetzen.

Die Vorinstanz hat den ihr zustehenden Beurteilungs- und Ermessenspielraum vertretbar ausgeübt, wenn sie davon ausgegangen ist, dass erstens an die Stelle des bestehenden Gebäudes nur eine Ersatzbaute im Sinne von Art. 3 Abs. 4 BZO treten darf und zweitens das Projekt den Anforderungen an einen solchen mehrfach nicht genügt. Beides ist in einem Masse offensichtlich, dass die Rekursinstanz auch bei voller Kognition die Vorinstanz schützen würde.

5.6 Die Vorinstanz hat in der Baubewilligung wie auch in der Rekursvernehmlassung einlässlich auch zur Dachgestaltung Stellung genommen. Sie ist zum Schluss gekommen und hat daran festgehalten, dass es sich bei dem auf dem Dach geplanten Gebäudeteil um eine Giebelgaube und nicht um einen Kehrfirst handle, und dass diese Giebelgaube Art. 13 BZO verletzte.

Hierzu bleibt festzuhalten, dass der in Rede stehende Gebäudeteil unbesehen dieser Qualifikationsfrage unzulässig ist. Dies allerdings gestützt auf Art. 3 Abs. 2 BZO, weil damit erheblich von den Vorgaben der Altbaute abgewichen wird. Gilt die Ersatzbauweise, richten sich auch Dachform und die Dachgestaltung nach dem bestehenden Gebäude.

Allgemein gesprochen handelt es sich bei den Vorschriften von Art. 7 ff. BZO jedenfalls in erster Linie um Neubauvorschriften. Mit diesen Vorschriften

werden die Bauweise (offene oder geschlossene; Art. 7 BZO), die Firstrichtung (Art. 9 BZO), die Dachneigung (Art. 10 BZO), die Dachvorsprünge (Art. 12 BZO), die Dachgestaltung (Art. 13 BZO), die Fassadengestaltung (Art. 14 BZO) und die Zulässigkeit von Lauben und Balkone (Art. 15 BZO) geregelt. Bei der Ersatzbauweise richten sich diese Parameter demgegenüber grundsätzlich nach den Vorgaben der Altbaute. Sinn und Zweck von Art. 3 Abs. 2 BZO ist es, Masse, Lage und Erscheinungsbild der Altbaute zu perpetuieren. Immerhin kann gesagt werden, dass Ersatzbauvorschriften keine Kopie der Altbaute verlangen. Es sollen nur, aber immerhin die wesentlichen Elemente der Altbaute adäquat umgesetzt werden; dies teilweise auch mit Umnutzungen, etwa von Scheunenteilen in Wohnräume. Soweit davon ausgegangen wird, Art. 3 Abs. 2 BZO lasse hierbei Abweichungen vom Vorbild der Altbaute zu, auch wenn die Vorschrift dies nicht explizit vorsieht, dürften solche Abweichungen nicht gegen die genannten Normen verstossen. Nur, aber immerhin insoweit würde diesen auch eine Bedeutung für die Ersatzbauten zukommen. Offen bleiben kann alsdann, ob diese Vorschriften darüber hinaus auch die Rolle eines Korrektivs spielen können. Diese Frage würde sich dann stellen, wenn ein Gebäude grundsätzlich herkömmlicher Art, das aber später angebaute ortsbildfremde Teile wie beispielweise einen über den Dachvorsprung hinausragender Balkon aufweist (vgl. Art. 15 BZO), gemäss Art. 3 Abs. 2 BZO ersetzt werden sollte. Stets zu berücksichtigen sind schliesslich auch die Gestaltungsvorschriften von Art. 3 Abs. 1 BZO und § 238 Abs. 2 PBG.

6.1 Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben gegen die Vorschrift von Art. 3 Abs. 2 BZO verstösst. Die Bauverweigerung ist somit zu schützen.

Demnach ist der Rekurs abzuweisen.