

Mit Beschluss vom 14. April 2004 erteilte der Gemeinderat X die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses. Das Baugrundstück liegt gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Kernzone K2 im Weiler R. Zwei Eigentümer von Parzellen, die dem Baugrundstück unmittelbar gegenüber liegen, erhoben Rekurs und machten unter anderem geltend, gemäss Ziff. 3.1.1 BZO seien in Kernzonen beim Umbau und beim Ersatz bestehender Hauptgebäude deren Stellung und kubische Gestaltung zu erhalten. Das projektierte Gebäude ersetze ein bestehendes Hauptgebäude, übernehme aber weder die Stellung noch die kubische Gestaltung des bestehenden Gebäudes. Der Vorschrift über den Ersatz bestehender Hauptgebäude komme offensichtlich auch eine ausnützungsbeschränkende Wirkung zu.

Aus den Erwägungen:

4. b) Ziffer 3.1.1 BZO lautet folgendermassen:

«Beim Umbau und beim Ersatz bestehender Hauptgebäude sind 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 sowie für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind.»

Sodann werden in Ziffer 3.1.2 BZO für Neubauten, die nicht ein bestehendes Hauptgebäude ersetzen, die zulässige Grundmasse bestimmt.

Die Baurekurskommission III musste sich bereits einmal mit Ziffer 3.1.1 BZO auseinandersetzen und die im Streit liegende Frage klären. Sie hielt damals Folgendes fest (BRKE III Nr. 34/2001):

«Der Rekurrent ist offensichtlich der Ansicht, die Vorschrift von Ziffer 3.1.1 BZO komme immer dann zum Tragen, wenn auf einem in der Kernzone gelegenen Grundstück ein bestehendes Hauptgebäude abgebrochen und ein neues Gebäude errichtet werden soll. Dieser Auffassung kann nach Massgabe der nachstehenden Erwägungen nicht gefolgt werden. Der Rekurrent übersieht, dass es sich bei der in Ziffer 3.1.1 BZO geregelten Ersatzbauweise um ein Recht und nicht um eine Pflicht handelt. Besagte Vorschrift eröffnet einem Bauherrn die Möglichkeit, ein bestehendes Kernzonen(haupt)gebäude abzubrechen und an dessen Stelle einen Ersatzbau mit identischer Kubatur zu errichten. Von diesem Recht wird ein Bauwilliger namentlich dann Gebrauch machen, wenn das Bauen nach den Neubauvorschriften für ihn ungünstiger wäre. Einem Bauherrn steht es indes frei, anstelle der Ersatzbau- die

Neubauweise zu wählen. Für eine solche Auslegung von Ziffer 3.1.1 BZO spricht neben dem an sich klaren Wortlaut der Bestimmung primär die Tatsache, dass die Statuierung einer Ersatzbaupflicht in den zürcherischen Gemeinden in aller Regel mit einer planlichen Bezeichnung derjenigen Gebäude einhergeht, die für das Ortsbild von besonderer Bedeutung sind (vgl. beispielsweise Art. 3 Abs. 1 der Bauordnung der Gemeinde Neerach vom 5. Juli 1993). Eine planliche Festlegung dieser Art sieht die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X nicht vor. Bei der Ansicht des Rekurrenten müsste man präsumieren, dass sämtliche in der Kernzone situierten Hauptgebäude mit Bezug auf Stellung und Kubatur schützenswert wären, was offensichtlich nicht der Fall ist. Gegen die Annahme einer Ersatzbaupflicht für Hauptgebäude spricht im weiteren der Umstand, dass Ziffer 3.1.2 BZO diesfalls auf jene in Kernzonen äusserst seltenen Fälle beschränkt wäre, wo das betreffende Grundstück noch (weitgehend) unüberbaut wäre, was offenkundig nicht Sinn und Zweck dieser Bestimmung sein kann.

Als Ergebnis ist somit festzuhalten, dass Ziffer 3.1.1 BZO einen Bauherrn berechtigt, nicht aber verpflichtet, ein in der Kernzone situiertes Hauptgebäude unter Beibehaltung von Lage und Gebäudeprofil zu ersetzen.»

c) An dieser Auffassung ist festzuhalten. Insbesondere liegt der Sinn von Ziffer 3.1.1 BZO in der Privilegierung von Gebäuden in den Kernzonen, welche gestützt auf die Neubauvorschriften nicht mehr an der gleichen Stelle oder in gleicher Grösse erstellt werden könnten. Dabei soll ermöglicht werden, dass in der Kernzone auch ein Ersatz von nach Massgabe der Neubauvorschriften nicht realisierbaren Gebäuden möglich ist, der im Rahmen von § 357 PBG nicht zulässig wäre. Durch die Unterschutzstellung von Gebäuden könnte dies nicht erreicht werden; ein Ersatzbau fiel diesfalls nicht in Betracht. Auch die Festlegung von Baubereichen würde nicht die gleiche Wirkung erzielen, da dadurch ein Neubau nur beschränkt möglich wäre. Mit der von den Rekurrenten vertretenen Auffassung würden die Baubereiche auf den überbauten Grundstücken in der Kernzone durch die Grundrisse der bestehenden Bauten zementiert. Ein Neubau nach Vorgabe der Neubauvorschriften könnte nur noch auf unüberbauten Parzellen (-teilen) erstellt werden. Eine solche Auffassung ist mit Bezug auf die Grundzüge der Raumplanung nur schwer vereinbar, durch welche eine geordnete Überbauung des Landes erreicht und der fortlaufenden Zersiedelung Einhalt geboten werden soll. Neubauten auf unternutzten, überbauten Grundstücken in der Kernzone wären nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Ebenso kann gegen eine solche Auslegung von Ziffer 3.1.1 BZO im Verein mit Ziffer 3.1.2 BZO nicht eingewendet werden, die Kernzonen würden nicht geschützt. Dies wird durch die weiteren Kernzonenvorschriften sowie durch § 238 Abs. 2 PBG, allenfalls auch durch Schutzmassnahmen im Sinne von § 203 ff. PBG erreicht. Lässt eine Bauordnung alternativ die Erstellung von Ersatzbauten oder von Neubauten (nach den Neubauvorschriften) zu, ist es dem Bauherrn anheim gestellt, in welcher Weise er sein Grundstück überbauen will. Anders verhält es sich nur dann, wenn grundstücks- bzw. gebäudespezifisch etwa mittels farblicher Kennzeichnung der Baute in Kernzonenplänen neue Bauten nur in Form von Ersatzbauten zugelassen werden oder wenn eine Bauordnung die Erstellung von Neubauten im technischen Sinne ausschliesst (vgl. etwa Ziffer 3.2.3 BZO Hombrechtikon betreffend die Kernzone Weiler, BRK II Nr. 140 - 141/2004). Ein Ersatzbauzwang bedarf mit anderen Worten einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage.

Somit ist an der von der Vorinstanz ausgeübten und von der Baurekurskommission III bestätigten Praxis zu Ziffer 3.1.1 BZO festzuhalten.