



G.-Nrn. R1S.2020.05001 und R1S.2020.05004  
BRGE I Nr. 0101/2020 und 102/2020

**Entscheid vom 21. August 2020**

Mitwirkende Abteilungspräsident Walter Linsi, Baurichter Claude Reinhardt, Ersatzrichter Antoine Berger, Gerichtsschreiber Daniel Schweikert

in Sachen **Rekurrierende**

R1S.2020.05001  
A. und B. P.-A. [...]  
vertreten durch [...]

R1S.2020.05004  
S. A. [...]  
vertreten durch [...]

gegen **Rekursgegnerinnen**

1. Baubehörde X [...]
  2. M.-Stiftung [...]
- Nr. 2 vertreten durch [...]

betreffend Beschluss der Baubehörde X [...]; Baubewilligung für Ersatzneubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage [...]

---

**hat sich ergeben:**

**A.**

Mit Beschluss vom 3. Dezember 2019 erteilte die Baubehörde X der M.-Stiftung die baurechtliche Bewilligung für ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen und einer Tiefgarage für 10 Fahrzeugabstellplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der L.-Strasse 1 in X (Ersatzneubau).

**B.**

Mit Eingaben je vom 8. Januar 2020 gelangten einerseits A. und B. P.-A. und andererseits S. A. an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten je die Aufhebung der Baubewilligung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer zulasten der Rekursgegnerschaft.

**C.**

Vom Rekurs von A. und B. P.-A. wurde mit Verfügung vom 10. Januar 2020 unter der Geschäftsnummer R1S.2020.05001 Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. Der von S. A. erhobene Rekurs wurde mit Verfügung vom 13. Januar 2020 unter der G.-Nr. R1S.2020.05004 vorgemerkt und ebenfalls das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

**D.**

Die private Rekursgegnerin schloss mit Vernehmlassungen je vom 7. Februar 2020 auf Abweisung der Rekurse unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der jeweiligen Rekurrentenschaft.

**E.**

Die Vorinstanz beantragte mit Rekursantworten je vom 12. Februar 2020 die Abweisung der Rekurse.

## **F.**

Die Rekurrentschaften hielten in ihren Replikschriften vom 6. März 2020 (S. A.) und vom 9. März 2020 (A. und B. P.-A.) an ihren jeweiligen Rekursanträgen fest.

## **G.**

Auch die private Rekursgegnerin duplizierte mit Eingaben je vom 30. März 2020 mit unveränderten Anträgen; ebenso die Vorinstanz mit Eingaben je vom 1. April 2020.

## **H.**

Am 2. Juni 2020 führte die erste Abteilung des Baurekursgerichts einen Abteilungsaugenschein vor Ort durch.

## **Es kommt in Betracht:**

### **1.**

Die Rekurrierenden sind infolge einfacher Gesellschaft drei von vier Gesamteigentümer der in der zweiten Bautiefe gelegenen Liegenschaft Kat.-Nr. 2 an der L.-Strasse 2. Diese Liegenschaft grenzt westlich an das unmittelbar an der L.-Strasse gelegene Baugrundstück an. Aufgrund dieser Nähe und im Lichte der erhobenen Rügen sind die Rekurrierenden im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zum Rekurs legitimiert. Daran ändert der Umstand nichts, dass die rekurrentische Liegenschaft im Gesamteigentum – und nicht im Miteigentum – steht und die vierte Gesamteigentümerin nicht als Rekurrentin auftritt. Jeder Gesamteigentümer ist grundsätzlich alleine zur Geltendmachung von Abwehransprüchen betreffend die gemeinsame Liegenschaft berechtigt. Die tatsächliche Betroffenheit genügt zur Bejahung der Legitimation, wenn ein ausreichendes eigenes Interesse an der selbständigen Anfechtung ersichtlich ist (VB 141/1983 in RB 1984 Nr. 6). Nachdem alle rekurrierenden Gesamteigentümer un-

streitig dauerhaft an der L.-Strasse 2 wohnhaft sind, ist dieses ausreichende eigene Interesse – nicht anders als bei unbefristet wohnhaften Mietern – zu bejahen. Dementsprechend kommt vorliegend jedem einzelnen Gesamteigentümer auch für sich alleine Legitimation im Sinne von § 338a PBG zu. Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Rekurse grundsätzlich einzutreten. Soweit dies in Bezug auf einzelne Rügen nicht der Fall ist, wird es nachfolgend im Einzelnen dargetan.

## **2.**

Die Verfahren G.-Nrn. R1S.2020.05001 und R1S.2020.05004 betreffen dasselbe Bauvorhaben und weisen inhaltlich weitgehend dieselben Fragestellungen auf, weshalb die Verfahren zu vereinigen sind.

## **3.**

Das Baugrundstück liegt in der Quartiererhaltungszone QII3 mit einem Wohnanteil von 90 % und grenzt westlich an die L.-Strasse an. Das derzeit vorhandene Gebäude Vers.-Nr. 1 wird als Bürogebäude genutzt. Es soll abgebrochen und stattdessen ein Ersatzneubau mit 11 Wohnungen und 10 Fahrzeugabstellplätzen in einer Tiefgarage mit Autolift erstellt werden. Die Zufahrt zum Autolift erfolgt über die ebenfalls im Eigentum der privaten Rekursgegnerin stehende Wegparzelle Kat.-Nr. 3, die unmittelbar nördlich entlang des Baugrundstücks Kat.-Nr. 1 verläuft. Die der Erschliessung der Tiefgarage dienende Wegparzelle Kat.-Nr. 3 dient gleichzeitig auch der Erschliessung des rückwärtigen Grundstücks der Rekurrierenden, wobei ein dienstbarkeitsrechtlich gesichertes Fuss- und Fahrwegrecht besteht.

## **4.1.**

Die Rekurrierenden P.-A. machen in diesem Zusammenhang zunächst geltend, dass die heutigen Parzellen Kat.-Nr. 3 (Wegparzelle) und Kat.-Nr. 1 (Bauparzelle) aus den ehemaligen Parzellen Kat.-Nr. 4 (Wegparzelle) und Kat.-Nr. 5 (Bauparzelle) hervorgegangen seien. Das Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des rekurrentischen Grundstücks habe vormals zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 4 bestanden. Bei der kürzlich durchgeführten Grundstücksmutation sei dieses neu als Kat.-Nr. 3 figurierende Weggrundstück zugunsten des Baugrundstücks geringfügig verschmälert worden. Die

Dienstbarkeit, welche auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4 bestanden habe, bestehe aber im selben Umfang weiter und sei auch so zur Nachführung im Grundbuch angemeldet worden. Demgemäss belaste die Dienstbarkeit neu nicht nur das verschmälerte Grundstück Kat.-Nr. 3, sondern auch einen Streifen des Baugrundstücks Kat.-Nr. 1 (vgl. act. 5.3 f. im Verfahren R1S.2020.05001).

Der Ersatzneubau werde bis an die nördliche Grenze des Grundstücks Kat.-Nr. 1 und damit auch im Bereich der Dienstbarkeitsfläche erstellt. Dies wirke sich negativ auf die Zugänglichkeit der rekurrentischen Parzelle aus. Der Einlenkerradius zu den Parkplätzen auf der rekurrentischen Parzelle werde verschlechtert und die in die Wegparzelle hineinragenden Balkone verunmöglichten künftig die Zugänglichkeit für höhere Fahrzeuge wie Ambulanz und Feuerwehr. Der Ersatzneubau sei deshalb nicht bewilligungsfähig und der Bauentscheid aufzuheben.

#### **4.2.**

Der Ersatzneubau wird zwar nicht bis exakt bis zur nördlichen Grenze des Baugrundstücks Kat.-Nr. 1 erstellt, sondern hält zu dieser einen Abstand von ca. 0,13 m bis 0,15 m ein. Gleichwohl ragt er in den Bereich des ehemaligen Grundstücks Kat.-Nr. 4 hinein, wie im Vergleich zum Bereich der östlichen Ausbuchtung – wo die Grenze zwischen Bauparzelle und Wegparzelle unverändert erhalten blieb – unschwer zu erkennen ist (act. 13.3 im Verfahren G.-Nr. R1S.2019.05001). Damit beschlägt der Ersatzneubau auch einen geringfügigen Teil der vormals allein als "über das Zufahrtssträsschen Kat.-Nr. 4" definierten bzw. bestehenden Dienstbarkeitsfläche.

#### **4.3.**

Im Baubewilligungsverfahren ist gestützt auf § 320 PBG lediglich zu prüfen, ob ein Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Demgegenüber obliegt die Überprüfung, ob privatrechtliche Vorschriften oder Vereinbarungen zwischen Privaten eingehalten oder tangiert werden, den Zivilgerichten (§ 317 PBG; § 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Privatrechtliche Institute sind im Baubewilligungsverfahren nur dann zu prüfen, wenn sie baupolizeilich relevant sind, wie beispielsweise die (privatrechtliche) Sicherung der dauernden und jederzeitigen Benützung einer Zufahrt (VB.2005.00464 vom 11. Januar 2006, E. 3.2; [www.vgr.zh.ch](http://www.vgr.zh.ch)). Vorliegend bedeutet dies, dass die Baubehörde nur zu prüfen hatte, ob die dienstbarkeitsrechtlich – und damit privatrechtlich – si-

chergestellte Erschliessung der rückwärtig gelegenen rekurrentischen Parzelle hinreichend gewahrt bleibt (§ 237 Abs. 4 PBG; VB.2020.00039 vom 25. Juni 2020, E. 5.3).

#### 4.4.

Mit der Auffassung der Rekursgegnerschaft ist dies zu bejahen. Die neue Zufahrt zum rekurrentischen Grundstück wird – auch im Lichte der geringfügigen Überstellung der Dienstbarkeitsfläche durch den Ersatzneubau von Süden her – deutlich breiter sein als die bisherige, weil gleichzeitig die ebenfalls und seit langer Zeit im Bereich der Dienstbarkeitsfläche befindlichen vier Längsparkplätze entlang der Nordseite der Wegparzelle Kat.-Nr. 3 aufgehoben werden. Neu wird grundsätzlich eine Breite von rund 4,6 m befahrbar sein, was weit mehr ist als unter den bestehenden Gegebenheiten mit den vier Längsparkfeldern, zumal auch noch ein Treppenvorbau des bestehenden Altbaus beseitigt wird, der bislang ebenfalls von Süden her in die Dienstbarkeitsfläche hineinragte und die Zufahrt dergestalt erschwerte (Prot. S. 11 Foto 4 [Treppenvorbau links; Längsparkplätze rechts]). Die Zugänglichkeit der rekurrentischen Liegenschaft wird in öffentlich-rechtlicher Hinsicht gewahrt bzw. in Bezug auf die Breite gar klar verbessert. Die Minimalanforderungen gemäss dem "Anhang: Technische Anforderungen" der vorliegend (noch) massgeblichen Zugangsnormen (ZN) von 3,6 m Breite (3 m Fahrbahnbreite plus 2 x 0,3 m Bankette; dichte Bebauung, gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln [[...] in knapp 150 m Gehdistanz], Erschliessungspotential eines Zufahrtsweges demnach bis zu 30 Wohneinheiten) werden angesichts von 11 im Neubau und 5 im rekurrentischen Gebäude erschlossenen Wohneinheiten deutlich übertroffen. Ein – sofern tatsächlich notwendig – geringfügiges Ausholen nach rechts auf der Zufahrtsparzelle zwecks Einlenkens in die rekurrentischen Parkplätze (Prot. S. 11 Foto 5) ist unproblematisch. Der über die Zufahrt ragende Erker des Neubaus weist schliesslich eine lichte Höhe von 3,6 m auf (act. 13.5 [Längsschnitt A] im Verfahren G.-Nr. R1S.2020.05001); ein rund 3,2 m breiter Fahrstreifen bleibt davon gänzlich unüberdeckt. Angesichts dieses Freiraums vermöchte auch ein Löschfahrzeug der Feuerwehr zur rekurrentischen Liegenschaft zu gelangen, wenngleich dies aufgrund der Abwicklungsdistanz von der L.-Strasse bis zum rekurrentischen Hauseingang von nur rund 19 m in öffentlich-rechtlicher Hinsicht nicht gewährleistet sein muss (ZN, Anhang: Technische Anforderungen). Blaulichtorganisationen in X sind überdies auch in der Lage, die üblichen Pollersysteme mit stan-

dardmässig in den Einsatzfahrzeugen mitgeführten Schlüsseln mechanisch zu bedienen und die Poller notfalls zu versenken, so dass – über die gesetzlichen Anforderungen hinaus – im Ernstfall faktisch eine Zufahrt bis vor den Hauseingang der rekurrentischen Liegenschaft gewährleistet wäre (vgl. im Übrigen auch die Auflage gemäss Dispositivziffer III.B.38 der Baubewilligung betreffend die erforderliche Rücksprache mit den kommunalen Feuerwehrorganen [...]).

#### **4.5.**

Zusammenfassend durfte die Vorinstanz die Zugänglichkeit der rekurrentischen Liegenschaft in öffentlich-rechtlicher Hinsicht als weiterhin hinreichend gewährleistet erachten. Die Mehr- bzw. Andersbeanspruchung der Dienstbarkeitsfläche durch den Neubau steht diesem in öffentlich-rechtlicher Hinsicht daher nicht entgegen. Die anderslautende Rüge der Rekurrierenden P.-A. ist unbegründet. Die Prüfung der Frage, ob die teilweise Überstellung der Dienstbarkeitsfläche durch den Neubau von Süden her mit dem Gehalt des Servituts auch in zivilrechtlicher Hinsicht vereinbar ist, obläge dem Zivilrichter. Insoweit ist auf die Rüge nicht einzutreten.

#### **5.1.**

Die Rekurrierenden P.-A. rügen im Zusammenhang mit dem sich überwiegend auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3 und in geringem Umfang (nördlicher Streifen) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 befindlichen Zufahrtsweg, dass dieser Weg als öffentlicher Weg im Sinne von § 265 Abs. 1 PBG zu qualifizieren sei. Die Erteilung eines Näherbaurechts (durch die private Rekursgegnerin als Eigentümerin auch der Wegparzelle) für den Ersatzneubau sei deshalb unzulässig. Das vom Neubau zur Wegparzelle einzuhaltende Abstandsmass beurteile sich nach den Strassenabstandsvorschriften, die einer abweichenden Regelung in Form eines Näherbaurechts nicht zugänglich seien. Die Öffentlichkeit des Weges sei deshalb zu bejahen, weil der Zufahrtsweg vorliegend auch als gesetzliche Zufahrt für das rückwärtige Grundstück der Rekurrierenden diene und dergestalt zusammen mit dem Baugrundstück mindestens zwei Grundstücke erschlossen würden, so dass notwendigerweise von einem unbestimmten Benutzerkreis auszugehen sei. Eine kürzlich angebrachte Verbotstafel ändere daran nichts, weil das Verbot für Mieter und Besucher der Liegenschaften an der L.-Strasse 2 und 1, für Dienstbarkeitsberechtigte im Rahmen ihrer Dienstbarkeit und für Notfall-

transporte nicht gelte; der Benutzerkreis verbleibe aufgrund dieser Ausnahmen mithin im Sinne der Rechtsprechung unbestimmt. Zum als öffentlicher Weg zu qualifizierenden Zufahrtsweg auf den Parzellen Kat.-Nrn. 3 und 1 (nördlicher Streifen) müsse der Ersatzneubau deshalb einen Wegabstand von 3,5 m einhalten, was offensichtlich weder ober- noch unterirdisch der Fall sei.

## **5.2.**

Fehlen Baulinien für öffentliche und private Strassen und Plätze sowie für öffentliche Wege und erscheint eine Festsetzung nicht nötig, so haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3,5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt (§ 265 Abs. 1 PBG).

Die Verpflichtung von § 265 Abs. 1 PBG zur Einhaltung eines Wegabstands gilt nur gegenüber "öffentlichen" Wegen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts kommt es bei der Würdigung, ob ein Weg als öffentlich oder privat zu gelten hat, nicht auf die Eigentumsverhältnisse, sondern auf dessen Erschliessungsfunktion an. Im Entscheid VB 82/1981 in RB 1982 Nr. 149 (= BEZ 1982 Nr. 20) hat das Verwaltungsgericht hierzu ausgeführt, wenn ein Weg die Funktion einer gesetzlichen Zufahrt im Sinn von § 237 PBG habe, so werde er – jedenfalls wenn er mehreren Grundstücken diene – notwendigerweise von einem unbestimmten Benutzerkreis beansprucht und handle es sich um eine Verkehrsfläche, die auch nach Strassenverkehrsrecht als öffentlich gelte, und zwar unabhängig davon, ob sie im öffentlichen Eigentum stehe oder förmlich dem Gemeingebrauch gewidmet worden sei. Dabei lässt nicht allein die Zweckbestimmung als gesetzliche Zufahrt zu mehreren Grundstücken einen Weg als öffentlich erscheinen, sondern es genügt, wenn der Weg einem nicht näher bestimmten Personenkreis zur Benützung offensteht – es kommt also darauf an, ob die Öffentlichkeit zur Benützung des entsprechenden Wegs *befugt* ist (vgl. VB.2018.00275 vom 29. November 2018, E. 3.3., bestätigt mit BGr\_1C\_64/2019 vom 11. November 2019; VB.2011.00687 vom 4. April 2012, E. 3.2.2. f.).

In verschiedenen Verwaltungsgerichtsentscheiden wurden Wege als öffentlich bezeichnet, wenn sie einem Grundstück als gesetzliche Zufahrt und gleichzeitig einem Nachbargrundstück als (einziger) Fussgängerzugang dienen. Im Entscheid VB.2001.00092 in RB 2001 Nr. 73 (= BEZ 2001

Nr. 48) wurde von der Öffentlichkeit eines Fusswegs ausgegangen, weil die Gemeinde Miteigentümerin der Wegparzelle war und Besucher der gemeindeeigenen Liegenschaften und damit ein nicht näher bestimmter Personenkreis zur Benützung der Wegparzelle befugt war. Mit Entscheid VB.2003.00382 vom 14. Juli 2004 hat das Verwaltungsgericht eine Wegparzelle als öffentlich bezeichnet, die neben dem Baugrundstück einer Einfamilienhausliegenschaft als gesetzliche Zufahrt diente und an der einer weiteren Liegenschaft ein – im Zeitpunkt des Entscheids nicht beanspruchtes – Fuss- und Fahrwegrecht zustand. Nach den Erwägungen des Gerichts stellte damit der Weg nicht nur eine grundstücksinterne Erschliessung dar, sondern stand als gesetzliche Erschliessung von mindestens zwei Grundstücken einem unbestimmten Benutzerkreis offen. In einem weiteren Fall hat das Verwaltungsgericht einen servitutarisch gesicherten Fussweg als öffentlich eingestuft, an dem Grundstücke mit einer erheblichen Baulandfläche berechtigt waren. Das Verwaltungsgericht hat dazu festgehalten, dass bei derart grossen, an einem Fussweg berechtigten Baulandflächen (in concreto mehr als 7'000 m<sup>2</sup>) der Benutzerkreis auf jeden Fall offen sei, sei doch eine Kontrolle der einzelnen Fusswegbenutzer – jedenfalls nach vollständiger Überbauung – schlechterdings nicht möglich (VB.2006.00510 vom 19. Dezember 2007, E. 3.3).

Als privat hat das Verwaltungsgericht indessen eine Weganlage gewürdigt, zu der gemäss einem richterlichen Verbot nur Berechtigte Zugang hatten. Dem Verbot wurde überdies dadurch Nachachtung verschafft, dass die betreffenden Wege aufgrund von Toren auch faktisch nur einem begrenzten Benutzerkreis zur Verfügung standen (VB.2010.00089/90 vom 30. Juni 2010 [in Bestätigung von BRKE I Nr. 0017-0020/2010 vom 22. Januar 2010]; vgl. auch VB.2018.00149 vom 15. November 2018, E. 6.2 [in Bestätigung vom BRGE II Nr. 0011/2018 vom 6. Februar 2018]; die teilweise Gutheissung einer Beschwerde durch das Bundesgericht mit Entscheid BGr 1C\_25/2019 vom 5. März 2020 erfolgte aus anderen Gründen).

### 5.3.

Vorliegend werden zwei Liegenschaften über den strittigen Zugangsweg erschlossen; einerseits die Tiefgarage des Ersatzneubaus und andererseits das von den Rekurrierenden bewohnte Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten an der L.-Strasse 2. Bei dieser Ausgangslage – gesetzliche Erschliessung von mindestens zwei Grundstücken – wäre nach der gezeigten Rechtsprechung *dann* von einem Weg mit einem unbestimmten Benutzer-

kreis auszugehen, wenn keine Beschränkung entsprechender Befugnisse der Allgemeinheit bestünde, so dass mit einem unbeschränkten Benutzerkreis zu rechnen wäre. Gerade konträr als in dem von den Rekurrierenden P.-A. zitierten Entscheid VB.2018.00275 vom 29. November 2018 besteht vorliegend indes ein Benützungsverbot für die Allgemeinheit in Form einer Verbotstafel mit folgendem Text:

"Unberechtigten wird das Führen und Abstellen von Fahrzeugen aller Art sowie die Benützung des Zugangs auf den Liegenschaften Kat.-Nr. 4 und Kat.-Nr. 5 (neu 3 und 1) untersagt. Berechtig sind ausschliesslich:

- Mieter und Besucher der Liegenschaften L.-Strasse 2 und 1
- Dienstbarkeitsberechtigte im Rahmen ihrer Dienstbarkeit
- Notfalltransporte.

Wer dieses Verbot missachtet, wird auf Antrag mit einer Busse bis zu Fr. 2'000.-- bestraft."

Mitunter existiert vorliegend ein amtsrichterliches Benützungsverbot für die Allgemeinheit und ist dieses mittels Verbotstafel und Bodenmarkierung "PRIVAT" (vgl. Prot. S. 10 Foto 3) auch deutlich signalisiert. Demzufolge ist die Allgemeinheit nicht befugt, die Wegparzelle zu betreten oder zu befahren (vgl. VB.2018.00275 vom 29. November 2018, E. 3.3 am Ende bzw. E. 3.4.4 im Umkehrschluss). Mit dem amtlichen Verbot und der entsprechenden Signalisierung wurde die Benutzungsbefugnis auf bestimmbar Berechtigte und drei klar definierte Zwecke gemäss dem Verbotstext eingeschränkt (VB.2010.00089/90 vom 30. Juni 2010, E. 4.5). Dritten ist es damit in rechtlicher Hinsicht grundsätzlich nicht gestattet, den Weg zu benützen und in eigenem Interesse auf ihm zu zirkulieren (VB.2018.00149 vom 15. November 2018, E. 6.2). Hinzu kommt – dem amtlichen Verbot auch vorliegend Nachachtung verschaffend –, dass im Rahmen des Bauvorhabens ein versenkbarer Poller in der Mitte des Zufahrtswegs projektiert und bewilligt wurde, so dass jedenfalls die Zufahrt auf die berechtigten Personen beschränkt wird, indem diese den Poller mittels Fernsteuerung bzw. Schlüssel und Sonneriesystem werden bedienen können. Diese Bedienungselemente werden selbstredend auch den dienstbarkeitsberechtigten Rekurrierenden zur Verfügung gestellt. Nicht anders als im Fall VB.2010.00089/90 vom 30. Juni 2010 wird damit das amtliche Verbot auch faktisch umgesetzt. Ob das System mit dem versenkbaren Poller mit dem Gehalt der Dienstbarkeit auch in zivilrechtlicher Hinsicht vereinbar ist – die Rüge der Unvereinbarkeit wird auch vom Rekurrenten S. A. erhoben –, verbleibt wiederum in der alleinigen Beurteilungszuständigkeit bzw.

-kompetenz des Zivilrichters. Insoweit ist auf die Rüge nicht einzutreten. Im Ergebnis ist der streitige Zugangsweg demzufolge mit der Auffassung der Vorinstanz als privater Weg zu qualifizieren, weshalb das Ersatzneubauvorhaben auf dem Baugrundstück keinen Wegabstand (von 3,5 m) einzuhalten hat. Die Rüge ist unbegründet.

### **6.1.**

Im Zusammenhang mit dem Zufahrtsweg rügt der Rekurrent S. A. sodann eine ungenügende bzw. verkehrgefährdende Erschliessung. In Anbetracht der nicht unerheblichen Anzahl an Fahrzeugen, welche nach Realisierung des geplanten Bauvorhabens auf der Zufahrt verkehren würden, sowie angesichts der engen Platzverhältnisse und der Wartezeit, die mit der Benutzung des Autolifts verbunden seien, seien regelmässige Rückstaus auf die L.-Strasse (insbesondere am Morgen und am Abend) zu erwarten. Daraus resultiere auch eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit, etwa für Schul- und Kindergartenkinder, zumal wartende Fahrzeuge auf dem Trottoir der L.-Strasse bzw. der L.-Strasse halten müssten. Es komme hinzu, dass die L.-Strasse an dieser Stelle zufolge von Bäumen unübersichtlich und das Trottoir nicht allzu grosszügig bemessen sei.

### **6.2.**

Zufahrten müssen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Durch Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücknutzungen dürfen weder der Verkehr behindert oder gefährdet noch der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigt werden (§ 240 Abs. 1 PBG). Über die an Zugänge zu stellenden Anforderungen hat der Regierungsrat gestützt auf § 237 Abs. 2 Satz 2 PBG die bereits erwähnten ZN (Normalien im Sinne von § 360 PBG) erlassen.

### **6.3.**

Die Erschliessungsbreite des Zufahrtswegs geht mit einer Breite von rund 4,6 m wie vorstehend bereits erwähnt deutlich über die an einen Zufahrtsweg gestellten Anforderungen gemäss dem "Anhang: Technische Anforderungen" der ZN hinaus (dies gilt bemerkungsweise auch dann, wenn man die behauptete, aber nicht näher beschriebene geschäftliche Tätigkeit der Ehefrau des Rekurrenten S. A. als Therapeutin im Sinne von § 6 Abs. 1 Satz 2 ZN in eine bis zwei weitere erschlossene Wohneinheiten in der re-

kurrentischen Liegenschaft umrechnen wollte). Zuzugabe der Warteposition und der geplanten Lichtsignalanlage ist eine jederzeitige vorwärts gerichtete Zu- und Wegfahrt sowie das Kreuzen allein auf Privatgrund gewährleistet. Ein Rückstau auf die L.-Strasse kann – auch im Lichte des Umstandes, dass in der Tiefgarage nur gerade 10 Autoabstellplätze geplant sind – vernünftigerweise ausgeschlossen werden. Ein Rückstau ist von vornherein überhaupt nur als "Ausfahrtsstau" am Morgen denkbar, welcher sich jedoch innerhalb des Gebäudes abspielen würde und somit für die Verkehrssicherheit auf und entlang der L.-Strasse nicht relevant wäre (vgl. VB.2016.00347 vom 12. Januar 2017, E. 2.8; VB.2016.00760 vom 11. April 2017, E. 3.4). Dementsprechend ist auch keine verkehrssicherheitsrelevante Beeinträchtigung des Fahrzeug- und Fussgängerverkehrs auf der L.-Strasse und auf dem – entgegen rekurrentischer Ansicht äusserst grosszügig dimensionierten (vgl. Prot. S. 9 f., Fotos 2 f.) – Trottoir entlang der L.-Strasse zu erwarten, zumal es sich bei der L.-Strasse um eine verkehrsberuhigte Quartierstrasse (Tempo 30) handelt. Die Erschliessung einer Tiefgarage mit 10 Autoabstellplätzen via Autolift würde vorliegend selbst direkt ab der L.-Strasse kein verkehrssicherheitsrechtliches Problem darstellen (vgl. zu einem ähnlichen Fall BRGE II Nr. 0170/2016 vom 1. November 2016 in BEZ 2018 Nr. 25). Umso weniger sind verkehrssicherheitsrelevante Bedenken bei der Erschliessung via die private Wegparzelle in die bzw. von der L.-Strasse angezeigt. Nicht anders als bei dem auf der Dienstbarkeitsfläche angebrachten Poller wäre es auch hinsichtlich der beiden Wartepplätze vor und nach dem Autolift im Übrigen Sache des Zivilrichters, deren Vereinbarkeit mit dem zivilrechtlichen Gehalt des Servituts zu überprüfen. Insoweit ist auf die Rüge nicht einzutreten. In öffentlich-rechtlicher Hinsicht führen solche Wartepplätze angesichts der jeweils äusserst kurzen Benützungsdauer jedenfalls nicht dazu, dass die Zugänglichkeit (vorliegend: des rückwärtigen Grundstücks) als in relevanter Weise beeinträchtigt zu erachten wäre. Angesichts der Breite der Zufahrtsparzelle verbleibt im Übrigen vorliegend selbst bei Belegung eines Wartepplatzes ausreichend Platz für die verzögerungsfreie Zu- und Wegfahrt zum bzw. vom rekurrentischen Grundstück.

Zusammengefasst ist die Rüge ungenügender bzw. verkehrsgefährdender Erschliessung des Neubauvorhabens oder entsprechender Beeinträchtigungen der Erschliessung der rückwärtigen Liegenschaft – auch nach Massgabe der Erkenntnisse des Augenscheins – klarerweise unbegründet.

### **7.1.**

Die Rekurrierenden P.-A. rügen eine Verletzung der zulässigen Ausnützung. In Zonen, in denen das zulässige Mass der Ausnützung wie in der vorliegenden Quartiererhaltungszone nicht mittels Nutzungsziffern, sondern ausschliesslich durch Bestimmungen über die Abstände, die Grösse, die Stellung des Baukörpers usw. festgelegt werde, komme das vom Gesetz unverzichtbar vorgeschriebene Ausnutzungsmass abhanden, wenn gestützt auf § 270 Abs. 3 PBG Näherbaurechte erteilt würden. Eine Nutzungserhöhung durch Näherbaurechte sei diesfalls unzulässig. Erforderlich sei mindestens ein Nachweis anhand eines Vergleichsprojekts, dass die aufgrund der primären Baubegrenzungsnormen erlaubte Ausnützung eingehalten werde.

### **7.2.**

Gemäss Art. 24I Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung (BZO) wäre vorliegend die geschlossene Bauweise im seitlichen Bereich bis auf eine Bautiefe von 16 m gestattet. Diese primäre Bauvorschrift würde gegenüber der Parzelle Kat.-Nr. 3 mitunter auch den Grenzbau zulassen. Umso mehr ist in ausnutzungstechnischer Hinsicht ein blosser Näherbau zum Grundstück Kat.-Nr. 3 zulässig – wie erwähnt im Umfang von rund 0,13 m bis 0,15 m, wobei die Zustimmung im Sinne von § 270 Abs. 3 PBG zufolge Identität der Eigentümerschaft in Person der privaten Rekursgegnerin vorausgesetzt werden kann. Hinzu kommt, dass der hier vorgesehene Ersatzneubau mit einer Gebäudehöhe von 10,73 m und einer Gesamthöhe von rund 14,7 m die zonengemäss zulässige Höhe von total 16,5 m (Art. 24I Abs. 1 BZO) um fast 2 m unterschreitet. Ein zulässiges Vergleichsprojekt ginge – so ein solches etwa die zulässige Gesamthöhe ausschöpfen und das Recht zum vollständigen Grenzbau in Anspruch nehmen könnte – offenkundig mit einer höheren Ausnützung einher. Dies lässt sich bereits einfach anhand der zitierten Vorschriften der Quartiererhaltungszone QII3 eruieren. Die beantragte Rückweisung an die Vorinstanz zur (nochmaligen) Feststellung dieses Umstandes ist entbehrlich; die entsprechende Rüge demgemäss unbegründet.

### **8.1.**

Die Rekurrierenden P.-A. monieren weiter eine Verletzung von Art. 7a Abs. 4 BZO, wonach nur bis zu einem Verhältnis der Gebäude-

längs- zur Gebäudeschmalseite von 4:3 die Firstrichtung frei gewählt werden könne. Gemäss dem Grundriss Erdgeschoss (act. 13.3 im Verfahren G.-Nr. R1S.2020.05001) betrage die Gebäudelängsseite 20,88 m, gemäss den übrigen Plänen 20,87 m. Die Firstrichtung könne auch in letzterem Fall nur dann frei gewählt werden, wenn die Gebäudeschmalseite mindestens 15,6525 m betrage. Gemäss sämtlichen Grundrissen sei die Gebäudeschmalseite aber nur 15,65 m lang. Demzufolge bestehe kein Wahlrecht und der (hypothetische) First sei vorliegend parallel zur Gebäudelängsseite, mithin von Nord nach Süd, zu wählen. Er verlaufe aber entlang der Gebäudeschmalseite, mithin von Ost nach West. Demzufolge halte das Attikageschoss das nach Art. 7a Abs. 1 BZO zulässige Profil nicht ein, was zur Aufhebung der Baubewilligung führen müsse.

## **8.2.**

Wie die Rekurrierenden P.-A. selbst konstatieren, beträgt das in sämtlichen übrigen Bauplänen eingezeichnete Gebäudelängenmass 20,87 m (und nicht 20,88 m). Mitunter ist die Annahme der Vorinstanz, wonach es sich bei der Angabe in act. 13.3 im Verfahren G.-Nr. R1S.2020.05001 um einen Verschreiber handeln dürfte, naheliegend. Demzufolge misst die Gebäudelängsseite 20,87 m, weshalb angesichts einer Länge der Gebäudeschmalseite von 15,65 m das für das Wahlrecht erforderliche Verhältnis von maximal 4:3 eingehalten ist, nachdem die von den Rekurrierenden P.-A. monierte Minderlänge (um 2,5 Millimeter) des in allen Plänen identisch vermerkten Masses der Gebäudeschmalseite von vornherein im Bereich der baurechtlich tolerierten Massungenauigkeiten liegt (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/ Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Wädenswil 2019, Bd. 2, S. 938) und das mathematisch exakte Verhältnis von 20,87 m zu 15,6525 m (4:3) überdies auch mit einer für die Rekurrierenden bedeutungslosen Nebenbestimmung (§ 321 PBG) bewerkstelligt werden könnte. Demzufolge besteht das Wahlrecht gemäss Art. 7a Abs. 4 Satz 3 BZO und der Verlauf des Firstes von Ost nach West steht mit der Vorschrift nicht im Widerspruch. Die Rüge ist unbegründet.

## **9.1.**

Sowohl die Rekurrierenden P.-A. wie auch der Rekurrent S. A. rügen im Weiteren, der auf dem rekurrentischen Grundstück nahe der Grenze zur Bauparzelle bestehende, für das Erscheinungsbild wichtige, über 100 Jahre

alte und über 15 m hohe Ahornbaum werde durch die Auflagen in der Baubewilligung nur unzureichend geschützt. Die Bauarbeiten und insbesondere die für die Errichtung der Tiefgarage erforderlichen Grabungen würden in unmittelbarer Nähe des Stammfusses des Baumes stattfinden. Der Wurzelbereich werde zwangsläufig nachhaltig beschädigt werden. Der Ahornbaum werde das Bauvorhaben kaum überleben. Er sei aber zwingend zu erhalten, wozu die private Rekursgegnerin mittels Auflage zu verpflichten sei; eine Ersatzpflanzung im Falle des Abgangs des Baumes reiche nicht. Allenfalls sei das Bauprojekt zu redimensionieren. Die Sachverhaltsabklärungen im Zusammenhang mit der Erhaltungsfähigkeit des Baumes und die geplante Vorgehensweise bei festgestellter Beeinträchtigung im Rahmen der Bauausführung seien unzureichend und zu unbestimmt.

### **9.2.**

Der am Augenschein besichtigte Ahornbaum auf der rekurrentischen Parzelle Kat.-Nr. 2 steht nahe der Grenze zum Baugrundstück Kat.-Nr. 1 (Prot. S. 13-15 Fotos 7-9). Der Baum ist weder inventarisiert noch steht er unter Einzelschutz im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. f PBG. Im Weiteren existiert vorliegend auch kein Baumschutzgebiet gemäss Art. 11a BZO. Der Baum stellt nach vorinstanzlicher Auffassung – nur, aber immerhin – ein für die Umgebung wichtiges Grünelement im Sinne von § 238 Abs. 3 PBG dar. Gemäss Erw. B.F.h ist der Baum zu erhalten und, sollte dies nicht möglich sein, durch eine Ersatzpflanzung, gegebenenfalls auch auf dem Baugrundstück, zu ersetzen. Gemäss Dispositivziffer III.B.13 ist die gemäss Baueingabe bestehende Bepflanzung so weit möglich zu schonen. Bäume, Sträucher und Rabatten auf öffentlichem Grund dürfen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Die erforderlichen Massnahmen zum Schutz der Bepflanzung auf öffentlichem Grund sowie – vorliegend relevant – der übrigen Bäume sind vor Beginn der Bauarbeiten in Absprache mit [der Werkabteilung X] vorzukehren. Gemäss Dispositivziffer III.B.63 lit. c ist für das Einrichten der Bauinstallationen und die Bauzufahrt spätestens 4 Wochen vor dem geplanten Baubeginn mit [der Werkabteilung X] in Verbindung zu treten, wenn der Wurzel- oder Kronenbereich bestehender Bäume oder Sträucher betroffen ist.

### **9.3.**

Nach Massgabe der umschriebenen rechtlichen Ausgangslage in Bezug auf den Ahornbaum ist seine Erfassung bzw. Beachtung im Rahmen des

Bauprojekts mittels der erwähnten, in der Baubewilligung statuierten Auflagen zwar notwendig, aber auch hinreichend. Für weiterreichende Schutzmassnahmen (namentlich: den zwingenden Erhalt) eines "nur" für die Umgebungsgestaltung relevanten Baumes – noch dazu auf dem Nachbargrundstück – bestehen keine rechtlichen Grundlagen. Es wäre unverhältnismässig, von einer Bauherrschaft weitergehende Massnahmen zur Erhaltung nicht inventarisierter oder unter Schutz gestellter Bäume auf einem Nachbargrundstück zu verlangen, die mit einer entsprechenden Einschränkung der Baumöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück einhergingen. Gegenteilig ist eine Verletzung der Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung [BV]) des Rekurrenten S. A. – so die Ausführungen in der Rekurschrift – bei dieser Ausgangslage nicht gegeben. Nur der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass die private Rekursgegnerin erklärt, sie habe sich bereits fachmännisch beraten lassen, wie bzw. dass der Baum erhalten werden könne.

Auch für das einverlangte Fachgutachten besteht in Fällen wie dem vorliegenden mangels naturschutzrechtlicher Erfassung des Baumes (namentlich: in einem Baumschutzinventar) keine Rechtsgrundlage. Ohnehin ist das Baurekursgericht – gerade im Lichte der vorliegend eingesetzten Gerichtsbesetzung (vgl. VB.2016.00406 vom 17. November 2016, E. 4.3.2 am Ende) – ein Fachgericht, das regelmässig mit Fragen des Baumschutzes zu tun hat und in der Lage ist, in Fällen wie dem vorliegenden (auch) die dendrologischen Sachverhaltsgrundlagen zu erfassen und rechtlich zu verorten. Zutreffend ist denn auch der Hinweis, dass angesichts der Unterkellerung des Hofbereichs des Baugrundstücks bis an die Parzellengrenze seit (offenbar) den 1940er-Jahren (jedenfalls aber seit 1979; vgl. act. 9.3 im Verfahren G.-Nr. R1S.2020.05001) kaum davon auszugehen ist, dass sich das Wurzelwerk des Ahornbaumes massgeblich in Richtung des Baugrundstückes entwickelt hat. Die Erstellung des rund 90 cm von der nordöstlichen Grundstücksgrenze entfernten Untergeschosses des Neubaus wird bei der auflagenweise geforderten Rücksprache bzw. Beachtung der erforderlichen Massnahmen im Einvernehmen mit [Werkabteilung X] mit grosser Wahrscheinlichkeit dazu führen, dass der Ahornbaum das Bauvorhaben überlebt. Mit Recht wurde die den Anforderungen von § 238 Abs. 3 PBG genügende Ersatzpflanzungspflicht denn auch nur für den Fall erwähnt, dass der Baum "wider Erwarten" nicht erhalten werden könne. Die auf dem Baugrundstück geplante Umgebungsgestaltung nahe dem Baum (wasserdurchlässiger Belag beim Veloabstellplatz und dem angrenzenden

Schotterrasen in dem bislang versiegelten Hofbereich) wird die Vitalität des Baums hernach im Vergleich zu heute eher stärken als schwächen. Bemerkungsweise sei erwähnt, dass der Baumschutz vorliegend namentlich dadurch (ergänzend) gefördert werden könnte, wenn der Ahornbaum von der ihn vollständig umschliessenden Asphaltierung auf dem rekurrentischen Grundstück befreit und künftig – ebenfalls auf dem rekurrentischen Grundstück – nicht mehr bis praktisch an seinen Stamm heran auf dem dortigen Wurzelwerk parkiert würde (vgl. Prot. S. 14 Foto 8). Rekurrentischerseits ebenfalls sinnvoll wäre eine Baumpflege durch regelmässiges Entfernen des (sehr starken) Efeubewuchses.

#### **9.4.**

Zusammenfassend ist die Rüge mangelnder Berücksichtigung des Ahornbaums in der Baubewilligung unbegründet.

#### **10.1.**

Der Rekurrent S. A. hält weiter dafür, die Inanspruchnahme des Näherbaurechts zum Grundstück Kat.-Nr. 3 sowie die diesseits der Nordfassade des Neubaus vorgehängten zweigeschossigen Erker führten zu einem wesentlichen Entzug von Belichtung, Besonnung und Aussicht beim rückwärtigen rekurrentischen Gebäude.

#### **10.2.**

Mit Ausnahme von § 284 Abs. 4 PBG betreffend Hochhäuser kennt das PBG keine direkt vor übermässigem Schattenwurf sowie Licht- oder Aussichtsentszug nachbarschützenden Bestimmungen. Der Schutz wird nur indirekt durch die verlangte Einhaltung der sogenannten primären Baubeschränkungsnormen (Abstände, Gebäudehöhe usw.) geleistet. Sind die primären Baubeschränkungsnormen eingehalten, ist der verbleibende Schattenwurf samt Entzug von Belichtung und Besonnung von den betroffenen Nachbarn hinzunehmen.

#### **10.3.**

Die primären Baubeschränkungsnormen sind vorliegend allesamt eingehalten. Besonders zu erwähnen ist, dass – wie bereits andernorts (Erw. 7.2) ausgeführt – die Vorschriften der Quartiererhaltungszone die geschlossene Bauweise entlang von Strassen und Plätzen im seitlichen Bereich bis auf

eine Tiefe von 16 m zulassen (Art. 24I Abs. 2 BZO). Ein nicht dieses umfassende Recht, sondern "nur" ein Näherbaurecht in Anspruch nehmendes Gebäude wie der vorliegend projektierte Neubau bewegt sich damit von vornherein im primärbaurechtlich zulässigen Rahmen. Im Übrigen könnte die Parzellengrenze zwischen den Grundstücken Kat.-Nrn. 3 und 1 zufolge Identität der Eigentümerschaft in der Person der privaten Rekursgegnerin auch aufgehoben und ein die ehemalige Parzellengrenze überstellendes Gebäude errichtet werden, welches ebenfalls baurechtskonform wäre. Die bereits erwähnte deutliche Nichtausschöpfung der zulässigen Gesamthöhe führt zu einer besseren Belichtung und Besonnung des rückwärtigen Grundstücks, als dies bei zulässiger Ausschöpfung (auch) dieser primären Baubeschränkungsnorm der Fall wäre. Bemerkungsweise ist zu ergänzen, dass der Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse bei der Begründung eines Näherbaurechts (§ 270 Abs. 3 PBG) grundsätzlich ein vom Näherbaurecht direkt tangiertes Gebäude und nicht ein seitliches Gebäude wie das rekurrentische schützen will. Die Argumentation in Ziff. 40 der Replik im Verfahren G.-Nr. R1S.2020.05004 (act. 15) ist daher nicht nur im Lichte der grundsätzlichen Zulässigkeit der geschlossenen Bauweise gemäss BZO unzutreffend, sondern auch mit Blick auf den Sinn dieses Vorbehalts. Solange – wie vorliegend – die Grenz- und Gebäudeabstände zum rekurrentischen Grundstück vollständig gewahrt bleiben (insbesondere auch der kantonale Mindestgebäudeabstand von 7 m), ist die Schaffung von wohnhygienisch bedenklichen Verhältnissen nicht vorstellbar (VB 90/0089 in BEZ 1990 Nr. 28). Die anderslautende Rüge ist unbegründet.

#### **11.1.**

Der Rekurrent S. A. erkennt sodann eine Verletzung der Regeln der Baukunde darin, dass eine bekannte Grundwasserinfiltration auf dem Baugrundstück zu Setzungen infolge der geplanten Terrainveränderungen führen könnte. Diese Setzungen wiederum könnten bewirken, dass die vorhandenen Grundwasserströme für das rekurrentische Grundstück nachteilig verändert werden. Die private Rekursgegnerin sei zur Einholung eines Gutachtens zu verpflichten, welches Aufschluss über die Beschaffenheit des Bodens in Bezug auf das Grundwasser gebe; das Gutachten könne aber primär auch von der Rekursinstanz beschafft werden.

## **11.2.**

Gemäss § 239 Abs. 1 PBG müssen Bauten und Anlagen nach Fundation, Konstruktion und Material den anerkannten Regeln der Baukunde entsprechen. Sie dürfen weder bei ihrer Erstellung noch durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden.

Soweit es um die Gefährdung von Personen oder Sachen bei der Erstellung von Bauten und Anlagen geht, werden die Sicherheitsvorkehrungen von der – präventiven – Baubewilligung nicht erfasst, sondern unterstehen lediglich einer repressiven Kontrolle im Sinne von §§ 326 ff. PBG. Die Bauherrschaft hat demnach das bezüglich Sicherheit Gebotene als unmittelbar anwendbare Verhaltensnorm zu beachten. Angesichts des Standes der Bautechnik kann davon ausgegangen werden, dass auch bei schwierigen Verhältnissen einwandfreie Lösungen zur Verfügung stehen. Ein Anlass, der Sicherheit bei den Bauarbeiten dienende Massnahmen zum Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens zu machen, besteht somit in aller Regel nicht. Nur in aussergewöhnlichen Fällen, etwa bei Bauvorhaben an bekanntermassen rutschgefährdeten Hängen, können im Baubewilligungsverfahren entsprechende Nachweise verlangt werden.

Demgegenüber ist die Frage, ob Bauten und Anlagen durch ihren Bestand Personen oder Sachen gefährden, regelmässig im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden. Ist eine Gefährdung durch den Bestand nicht auszuschliessen, kann die Baubewilligung höchstens unter Nebenbestimmungen erteilt werden. Auch hier sind indes nur in aussergewöhnlichen Fällen entsprechende Nachweise zu verlangen.

## **11.3.**

Grundwasservorkommen im Baugrund sind nichts Aussergewöhnliches. Daran ändert nichts, dass es gemäss rekurrentischer – nicht weiter belegter – Behauptung offenbar einmal zu einem Grundwassereintritt in das bestehende, zum Abbruch vorgesehene Gebäude auf dem Baugrundstück gekommen ist. Weshalb deshalb der privaten Rekursgegnerin die Fähigkeit abzuerkennen sein sollte, das Ersatzbauvorhaben im absolut flachen Gelände unter Berücksichtigung der sich aufdrängenden Sicherheitsvorkehrungen fachgerecht und sorgfältig sowie ohne Gefährdung der Nachbargrundstücke durch nachteilige Veränderung von Grundwasserströmen zu erstellen, ist nicht ansatzweise erkennbar. Vorliegend handelt es sich weder um eine anspruchsvolle Hanglage noch um ein Bauvorhaben in einem

Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>, der bei einem Eingriff in den höchsten Grundwasserspiegel eine Koordinationspflicht gemäss Ziff. 1.5.3 des Anhangs zur Bauverfahrensordnung (BVV) mit dem kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) auslösen würde. Den Ausführungen in der Rekursantwort der privaten Rekursgegnerin ist bemerkungsweise zu entnehmen, dass sie sich offenbar auch diesbezüglich – namentlich betreffend Baugrubensicherung – bereits in professionell begleiteter Bauplanung befindet. Eine wasserdichte, überschnittene Bohrfahlwand erlaubt tatsächlich eine Absenkung des Grundwasserspiegels nur innerhalb der Baugrube auf dem rekurrentischen Grundstück und entspricht einer in solchen Fällen nicht selten gewählten Vorgehensweise. Notfalls kann auch noch zusätzliches Dichtmittel verpresst werden. Hierfür wird kein Gutachten benötigt. Die Rüge ist unbegründet.

#### **12.1.**

Der Rekurrent S. A. moniert schliesslich eine ungenügende Einordnung des Bauvorhabens. Die Vorinstanz habe diverse Unvollständigkeiten und Mängel festgestellt, welche Auswirkungen auf die Beurteilung der Frage hätten, ob das Bauvorhaben eine befriedigende Gesamtwirkung erreiche. Art und Ausmass der festgestellten Mängel belegten eine ungenügende Berücksichtigung des baulichen und landschaftlichen Kontextes. In den Vordergrund gestellt worden sei nur die maximale Flächennutzung. Führe man sich die aufgelisteten Mängel vor Augen, könne schwerlich behauptet werden, dass das Bauprojekt eine befriedigende Gesamtwirkung zu erreichen vermöge, da tiefgreifende Anpassungen erforderlich wären. Demgemäss sei nicht nachvollziehbar, wie die Vorinstanz zum Schluss einer rechtsgenügenden Einordnung habe gelangen können, zumal der Bauentscheid an Widersprüchen (etwa betreffend die Beurteilung der Aussenraumgestaltung) leide. Die der Quartiererhaltungszone II zugeteilten Gebiete zeichneten sich durch eine mehrheitlich offene Bauweise des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts mit prägnanten Strassenräumen und parkähnlichen Gärten aus. Die Hauptgebäude an der L.-Strasse wiesen mehrheitlich Schrägdächer auf. Das geplante Mehrfamilienhaus trete gegenüber den nachbarlichen Hauptgebäuden in auffälliger und unangepasster Weise in Erscheinung; einerseits wegen des groben Baukörpers in Ausschöpfung der maximal erlaubten Abmessungen, andererseits auch in Bezug auf einzelne architektonische Elemente, welche eine massive Erscheinungswir-

kung hätten, wie beispielsweise die vorgesehenen Loggien an der westlichen, zur L.-Strasse hin gerichteten Fassade. Die auch aufgrund des eingeräumten Näherbaurechts erreichte Volumenkonzentration sei nicht haltbar. Ferner vermöge die vorgesehene, spärliche und noch nicht näher bestimmte Bepflanzung und Begrünung den Anforderungen an die Quartiererhaltungszone nicht zu genügen. Insgesamt ordne sich das ausnützungsmaximierte Bauvorhaben nicht rechtsgenügend in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein.

## **12.2.**

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. So kann namentlich die Gleichförmigkeit wesentliches Gestaltungsmerkmal einer bestehenden Überbauung sein. Die genügende Einordnung fehlt allerdings nicht bereits bei der Einführung einer neuen Formensprache in ein einheitliches Bild einer älteren Überbauung; vielmehr ist ein Einordnungsmangel erst gegeben, wenn die entsprechende Baute oder Anlage gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Strassenzügen in störenden Widerspruch tritt oder sonst einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bildet. Eine Einordnung gemäss § 238 Abs. 1 PBG muss nicht ideal bzw. "gut", sondern lediglich "genügend" sein. Dies ist auch dann erfüllt, wenn eine andersartige Gestaltung als besser bzw. als wünschenswert qualifiziert würde. Die Frage, ob eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist gestützt auf objektive, nachvollziehbare Kriterien zu beantworten. Blosses Empfinden rechtfertigt keinen Eingriff in das Eigentum (vgl. VB.2018.00395 vom 7. Februar 2019, E. 4.2. ff.).

## **12.3.**

Soweit den Gemeinden bei der Anwendung von Bestimmungen des kantonalen Rechts als Ausfluss der Gemeindeautonomie eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zukommt, überprüft das Baurekursge-

richt entsprechende Entscheide mit Zurückhaltung. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren. Die Rekursinstanz darf nur dann einschreiten, wenn die Baubehörde ihren Ermessensspielraum überschreitet, indem sie sich von unsachlichen, dem Zweck der in Frage stehenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsprinzipien, wie das Verbot von Willkür oder den Grundsatz der Verhältnismässigkeit, verletzt. Dabei darf sich die Rekursinstanz jedoch nicht auf eine blosser Willkürprüfung beschränken, vielmehr muss die Eingriffsschwelle tiefer gesetzt werden (vgl. BGE 145 I 52, E. 3.6., mit Hinweisen). Ob eine Bestimmung des kantonalen Rechts den Gemeinden einen autonomen Entscheidungsspielraum einräumt, ist durch Auslegung zu ermitteln (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 62). Nach ständiger Praxis der kantonalen Instanzen betrifft dies insbesondere § 238 PBG (Donatsch, § 20 Rz. 68 ff.).

#### **12.4.**

In der vorliegenden Quartiererhaltungszone gelten die Anforderungen gemäss § 238 Abs. 1 PBG. Die Vorinstanz hat dem als Sieger aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangenen Projekt "A." in den Erwägungsziffern F. lit. a bis lit. d des Bauentscheides zusammengefasst eine – gar über die gesetzlichen Anforderungen gemäss § 238 Abs. 1 PBG hinausgehende – gute Einordnung attestiert. Auch im Lichte der rekurrentischerseits beanstandeten Punkte ist nicht zu erkennen, dass die Vorinstanz dabei ihren Ermessensspielraum überschritten, sich von unsachlichen, dem Zweck der in Frage stehenden Regelung fremden Erwägungen leiten lassen oder allgemeine Rechtsprinzipien, wie das Verbot von Willkür oder den Grundsatz der Verhältnismässigkeit, verletzt hätte. Im Einzelnen:

Zunächst liegt kein Fall vor, bei dem aufgrund der Anzahl der auflagenweise verlangten Anpassungen bzw. Ergänzungen nicht bereits im heutigen Zeitpunkt abgeschätzt werden könnte, dass eine rechtsgenügende Einordnung gewährleistet ist bzw. bleibt. Die (rein abstrakte) Anzahl an Nebenbestimmungen hält sich im üblichen Rahmen. Dass die Farbgebung und Materialisierung ebenso wie die Details eines Umgebungsplans im Zeitpunkt der Baubewilligung noch nicht vorlagen, ist – von hier nicht relevanten Ausnahmen abgesehen – zulässig und in der Praxis üblich. Dass ein qualitativ begrünter Aussenraum erstellt werden soll, ergibt sich schon aus dem Plan "Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung" (act. 13.3 im Verfahren

G.-Nr. R1S.2019.05001), wenngleich die Bepflanzung durch Stauden und Sträucher entlang der Ost- und Südfassade noch nicht mit botanischer Exaktheit feststeht (immerhin erfolgte im erwähnten Plan bereits der Hinweis auf die Verwendung "heimischer Arten", was auch aus ökologischer Hinsicht zu begrüßen ist). Mit der hier bereits in den Grundzügen planlich festgehaltenen Aussenraumgestaltung wird an ein typisches Element der Quartiererhaltungszone – parkähnliche Gärten – angeknüpft, soweit dies die Raumverhältnisse ermöglichen. Damit geht im Vergleich zur vorhandenen vollständigen Versiegelung der Umgebung sowie zur einigermaßen konzeptlos und nur aufgrund praktischer Bedürfnisse über die Jahre gewachsenen Gestaltung des Aussenraums (namentlich: als Verkehrsfläche und Abstellplatz) des Ist-Zustandes eine deutliche gestalterische Verbesserung einher. Der Grünflächennachweis gemäss Art. 11 Abs. 2 BZO wird ohne Schwierigkeiten möglich sein.

Selbst bei Bauprojekten in der Nähe von Schutzobjekten – welcher Fall hier nicht gegeben ist – kann sodann die Einordnung in die bauliche Umgebung sowie die kubische Gliederung und architektonische Gestaltung ohne Kenntnisse der Farbwahl und Materialisierung sowie weiterer Aspekte der Detailgestaltung beurteilt werden. Zu diesen Aspekten gehören auch die verlangten Anpassungen des Attikageschosses, zumal diese von der Vorinstanz ohnehin nicht aus Gründen mangelnder Einordnung verlangt werden. Die nebenbestimmungsweise Heilbarkeit im Sinne von § 321 PBG ist insgesamt unproblematisch; eine konzeptionelle Neubearbeitung des Bauvorhabens entbehrlich.

Dass das Bauvorhaben gegenüber den nachbarlichen Hauptgebäuden in auffälliger und unangepasster Weise in Erscheinung träte, kann nicht gesagt werden. Der die zulässigen Maximalmasse wie bereits an anderer Stelle erwähnt keineswegs in jeder Hinsicht ausschöpfende Baukörper sprengt weder die quartiersübliche Körnigkeit noch scheint er daselbst besonders massig. Durchdachte und wohl eingesetzte Elemente wie etwa die seitlichen Erker über nur zwei Geschosse sowie das ausgewogene Verhältnis von offenen (etwa: Eckausbildung mit Loggien) und geschlossenen Bauteilen zeugen nachgerade von einer filigranen und gesamthaft in sich stimmigen Architektur. Von einer unverträglichen Volumenkonzentration kann keine Rede sein. Eine Eingliederung in das von Solitärbaukörpern der vorletzten Jahrhundertwende geprägte bauliche Umfeld – zumal diesem keine erhöhte architektonische Qualität zuzumessen ist – wird geschickt

gewährleistet. Die Erstellung eines Schrägdaches ist sodann gesetzlich nicht vorgeschrieben und würde den hier vorgesehenen, klar strukturierten Baukörper eher verunklären. Die Integration auch in den Kontext der umliegenden Dachformen ist mit dem vorgesehenen sorgfältigen Attikageschossaufbau schlüssig und überzeugend; auf eine insoweit unpassende Anbiederung an in der Umgebung bereits vorhandene Dachbaustile aus einer anderen Zeit wird bewusst und überzeugend verzichtet.

#### **12.5.**

Zusammenfassend steht bei dieser Ausgangslage nicht nur ein Eingreifen in den geschützten Ermessensspielraum der Vorinstanz ausser Frage, sondern darf das hier vorgesehene Neubauvorhaben auch nach Auffassung der Rekursinstanz und aufgrund der Erkenntnisse des Augenscheins als in gestalterischer und einordnungstechnischer Hinsicht überzeugend bezeichnet werden. Im Übrigen kann in Anwendung von § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG ergänzend auf die erwähnten Ausführungen der Vorinstanz im Bauentscheid (Erw. F lit. a-d) verwiesen werden. Die Rüge ungenügender Einordnung ist unbegründet.

#### **13.**

Die Rekurse sind abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist.

#### **14.1.**

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten den Rekursparteien der beiden Verfahren je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 13 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.). Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses, des getätigten Verfahrensaufwandes (zweiter Schriftenwechsel, Abteilungsaugenschein)

und der Vereinigung zweier Rekursverfahren ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 7'500.-- festzusetzen (BGr 1C\_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C\_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C\_810/2013 vom 14. Juli 2014; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

#### **14.2.**

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 der privaten Rekursgegnerin zulasten der Rekursparteien der beiden Verfahren eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von je Fr. 1'500.-- (total Fr. 3'000.--). Da die Umtriebsentschädigungen pauschal festgelegt werden, entfällt die Zusprechung von Mehrwertsteuerzusätzen von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

Die Zusprechung von Umtriebsentschädigungen an die vollständig unterliegenden Rekursparteien entfällt ausgangsgemäss.

[...]