



G.-Nrn. R2.2021.00214 und R2.2021.00218  
BRGE II Nrn. 0053/2022 - 0054/2022

**Entscheid vom 15. März 2022**

Mitwirkende Abteilungspräsident Peter Rütimann, Baurichter Daniel Willi, Baurichter Adrian Bergmann, Gerichtsschreiberin Christine Suter-Pfannes

in Sachen

**Rekurrent**

R2.2021.00214

RH, [...]

vertreten durch [...]

R2.2021.00218

FL, [...]

vertreten durch [...]

gegen

**Rekursgegnerschaft**

1. Planungs- und Baukommission X, [...]

2. AG und YG, [...]

Nr. 2 vertreten durch [...]

betreffend

Beschluss der Planungs- und Baukommission vom 15. September 2021;  
Baubewilligung für Mehrfamilienhaus, [...]

---

## **hat sich ergeben:**

### **A.**

Mit Beschluss vom 15. September 2021 erteilte die Planungs- und Baukommission X AG und YG die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1, B. 1, in X.

### **B.**

Hiergegen wandten sich RH (G.-Nr. R2.2021.00214) sowie FL (G.-Nr. R2.2021.00218) mit separaten Eingaben vom 20. bzw. 25. Oktober 2021 fristgerecht an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten die Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung.

### **C.**

Mit Präsidialverfügungen vom 21. (G.-Nr. R2.2021.00214) bzw. 27. Oktober 2021 (G.-Nr. R2.2021.00218) wurde von den Rekurseingängen Vormerk genommen und die Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

Die Vorinstanz schloss in ihren Stellungnahmen vom 17. November 2021 auf Abweisung der Rekurse, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrenten. Die Bauherrschaft beantragte in ihren Rekursantworten vom 24. (G.-Nr. R2.2021.00214) und 26. November 2021 (G.-Nr. R2.2021.00218), es seien die Rekurse abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrenten.

### **D.**

Sowohl die Rekurrenten in ihren Repliken vom 20. (G.-Nr. R2.2021.00214) und 21. Dezember 2021 (G.-Nr. R2.2021.00218) als auch die Bauherrschaft in ihren Dupliken vom 24. Januar 2022 hielten an ihren Anträgen fest. Die Vorinstanz verzichtete stillschweigend auf eine Duplik.

## **E.**

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit für die Entscheidungsfindung erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen Bezug genommen.

### **Es kommt in Betracht:**

#### **1.**

Das Baugrundstück liegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO) in der zweigeschossigen Wohnzone W2. Es grenzt im Nordosten an die Strasse B., im Südosten an die M.-Strasse und im Übrigen an überbaute Grundstücke. Geplant ist die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten und Tiefgarage. Die Erschliessung erfolgt über die im Privateigentum stehende Strasse B..

#### **2.**

Der Rekurrent RH (nachfolgend Rekurrent 1) ist Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 2, welches im Westen an das Baugrundstück angrenzt. Die im Eigentum des Rekurrenten FL (nachfolgend Rekurrent 2) stehende Parzelle Kat.-Nr. 3 liegt ca. 21 m südwestlich und weist Sichtkontakt zum Baugrundstück auf. Angesichts dieser engen nachbarlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen (Überschreitung der zulässigen Ausnützung, Verletzung der Grenzabstände usw.) sind die Rekurrenten zur Rekurerhebung im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) legitimiert. Soweit dies bei einzelnen Rügen nicht zutrifft, wird es im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen darzulegen sein. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Rekurse grundsätzlich einzutreten.

#### **3.**

Die Rekurse betreffen das gleiche Bauvorhaben und werfen im Wesentlichen die nämlichen Rechtsfragen auf. Die Verfahren sind daher aus prozessökonomischen Gründen zu vereinigen.

Die in den nachfolgenden Erwägungen referenzierten Aktenstücke beziehen sich auf das Verfahren G.-Nr. R2.2021.00214.

#### **4.**

Vorab ist festzuhalten, dass die Gemeinde X ihre Bau- und Zonenordnung noch nicht an die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes vom 14. September 2015 angepasst hat (Harmonisierung der Baubegriffe). Auf das vorliegende Bauvorhaben ist daher das Planungs- und Baugesetz in der vor 1. März 2017 geltenden Fassung anwendbar (vgl. Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015).

#### **5.1.**

Der Rekurrent 1 hält zunächst dafür, dass sich die der Ausnützungsberechnung zu Grunde gelegte Fläche als zu gross erweise. Die Baubehörde gehe zu Unrecht davon aus, dass eine Fläche von rund 53 m<sup>2</sup> an die massgebliche Grundfläche anzurechnen sei, welche von der Strasse B. eingenommen werde. Angesichts der grossen Anzahl von Wohneinheiten, welche bereits heute über diese Strasse erschlossen seien bzw. in Zukunft erschlossen würden, handle es sich bei dieser Verkehrsfläche um eine öffentliche Strasse, weshalb eine Anrechnung an die massgebliche Grundstücksfläche unzulässig sei. Ferner gehöre das auf dem Baugrundstück entlang der M.-Strasse zu erstellende 0,5 m breite Bankett zum öffentlichen Strassenraum und dürfe ebenfalls nicht an die massgebliche Grundstücksfläche angerechnet werden.

Demgegenüber hält die Rekursgegnerschaft dafür, dass die Ausnützungsberechnung korrekt sei.

#### **5.2.**

Soweit die Bauherrschaft die Legitimation zu dieser Rüge bestreitet, erweist sich der Einwand als unbegründet. Das vom Gesetz verlangte schutzwürdige Interesse (Anfechtungsinteresse) setzt voraus, dass der Rekurrent mit der Gutheissung des Rechtsmittels einen Nutzen erlangt bzw. einen Nachteil abwendet. Soweit das Rechtsmittel mit hierzu von vornherein ungeeigneten Rügen begründet wird, fehlt es am schutzwürdigen Interesse. Dies ist etwa dann der Fall, wenn ein geltend gemachter Projektmangel bloss eine für den Rekurrenten bedeutungslose Nebenbestimmung zur Folge hätte.

Das Interesse des Rekurrenten kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Allerdings vermag nicht jeder noch so geringfügige Nachteil ein schutzwürdiges Interesse zu begründen (BRGE II Nr. 0124/2013 in BEZ 2013 Nr. 46; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)). Der angestrebte Nutzen muss stets ein eigener und die Betroffenheit eine unmittelbare sein. Schliesslich ist zu verlangen, dass das Anfechtungsinteresse aktuell ist.

Sind die vorstehend genannten Voraussetzungen erfüllt, können alle Argumente angeführt und Rechtsnormen angerufen werden, die im Ergebnis zumindest zur teilweisen Gutheissung des Rechtmittels und damit zur (teilweisen) Erlangung des angestrebten Nutzens führen können. Dies findet indes nur, aber immerhin dort seine Grenze, wo es um die Geltendmachung von Mängeln im Baubewilligungsverfahren geht, die nicht den Rekurrenten selbst, sondern höchstens Dritte betreffen (BRGE II Nr. 0110/2014 in BEZ 2014 Nr. 48; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

Eine Nebenbestimmung, welche den Mangel auch einer nur geringen Übernutzung heilt, stellt für den Nachbarn einen Vorteil dar, womit das Anfechtungsinteresse gegeben ist. Diese weite Anfechtungsbefugnis ergibt sich daraus, dass Vorschriften über die Ausnützung auch eine nachbarschützende Funktion zukommt. Deren Verletzung ist mithin per se der Anfechtung durch den unmittelbar anstossenden Nachbarn zugänglich (BRGE II Nr. 0076/2014 vom 3. Juni 2014 in BEZ 2014 Nr. 49). Auf die Rüge ist daher einzutreten.

Sodann ist die Rüge entgegen der Behauptung der Bauherrschaft offensichtlich hinreichend substantiiert.

### **5.3.**

Massgebliche Grundstücksfläche ist die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile (§ 259 Abs. 2 PBG). Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung gehören Verkehrsflächen, die auf übergeordneten Festlegungen beruhen, nicht zur massgeblichen Grundfläche (VB.2000.00164 vom 24. August 2000 = RB 2000 Nr. 2). Gleiches gilt für Verkehrsflächen, die in einem Quartierplan festgelegt wurden. Solche Erschliessungsanlagen gehen nach ihrer Vervollständigung gemäss § 171 PBG in das Eigentum der Gemeinde über und sind da-

mit allgemein dem öffentlichen Verkehr zugänglich. Alle anderen Verkehrsflächen gehören im Sinne der zitierten Rechtsprechung zur massgeblichen Grundfläche. Dies unabhängig davon, ob die entsprechenden Flächen nur der grundstücksinternen Erschliessung dienen oder eine darüber hinausgehende Funktion haben. Darunter fallen auch grundstückexterne Privatstrassen, so zum Beispiel altrechtliche Quartierstrassen, die nicht ins Eigentum der Gemeinde übergegangen sind. Derartige Verkehrsflächen können ungeachtet der Anzahl der durch sie erschlossenen Wohneinheiten in die massgebliche Grundstücksfläche eingerechnet werden (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Bd. II, S. 926 f.).

Die Erschliessungsanlage B. beruht nicht auf einer übergeordneten Festlegung. Sie bildet abschnittsweise Bestandteil der darüber erschlossenen Grundstücke und steht im Privateigentum der Anrainer. Die fragliche Verkehrsfläche darf nach dem Gesagten somit in die massgebliche Grundstücksfläche eingerechnet werden und zwar unabhängig davon, wie viele Wohneinheiten die Strasse B. erschliesst. Das Nämliche gilt für das Bankett, welches die Bauherrschaft gemäss Dispositivziffer 2.6 des angefochtenen Beschlusses entlang der M.-Strasse freizuhalten hat. Dieser Streifen beruht ebenfalls nicht auf einer übergeordneten Festlegung und bildet somit nicht Bestandteil des öffentlichen Strassenraumes. Das Bankett bleibt Bestandteil des privaten Baugrundstücks und gehört daher zur massgeblichen Grundstücksfläche. Die Rüge ist unbegründet.

#### **6.1.**

Der Rekurrent 1 moniert weiter die Verletzung des grossen Grundabstands. Er hält dafür, dass der grosse Grundabstand unzulässigerweise nach Südosten hin zur M.-Strasse gewählt und dort durch den Strassenabstand ersetzt worden sei. Bei einer solchen Auslegung der kommunalen Bestimmung müsste das Bauvorhaben am Ende gar keinen grossen Grundabstand einhalten, was unhaltbar sei.

Die Baubehörde hält den Einwand für unbegründet. Werde der grosse Grundabstand zur Strasse hin gewählt, bedeute dies, dass er gegenüber dem Nachbargrundstück auf der anderen Strassenseite einzuhalten sei. Ab

einer Strassenbreite von 2 m bleibe der grosse Grundabstand zum gegenüberliegenden Nachbargrundstück somit immer eingehalten, da ein Strassenabstand von 6 m eingehalten werden müsse.

Der Rekurrent 1 hält im Rahmen seiner Replik an seinem Standpunkt fest.

## **6.2.**

Gemäss Art. 3 Abs. 2 BZO kann die Anordnung des grossen Grundabstandes frei gewählt werden. In der vorliegenden Wohnzone beträgt der grosse Grundabstand 8 m und der kleine 4 m (Art. 3 BZO). Muss oder darf der grosse Grundabstand aufgrund der kommunalen Bauvorschriften gegenüber der Strassenseite gewählt werden, tritt der Strassenabstand an dessen Stelle, was zur Folge hat, dass ein Abstand im Ausmass des grossen Grundabstands auf keiner Gebäudeseite einzuhalten ist (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Band II, S. 1076); will eine Gemeinde solches verhindern, kann bzw. muss sie gestützt auf § 265 Abs. 1 PBG eine anderslautende Anordnung treffen (VB.2016.00219 vom 29. März 2017, E. 5.2., RB 199 Nr. 119; RB 1998 Nr. 116).

Mangels einer anderslautenden Bestimmung in der geltenden Bau- und Zonenordnung ist es vorliegend nach dem Gesagten nicht rechtsverletzend, dass der grosse Grundabstand nach Südosten gewählt wurde und dort durch den Strassenabstand ersetzt wird. Der Rekurrent 1 verkennt Sinn und Zweck der kommunalen Bestimmung über den grossen Grundabstand. Diese Bestimmung ist wohnhygienisch motiviert und will für das betreffende Wohnhaus – und nicht für nachbarliche Bauten – die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse verbessern. Aufgrund des Abstandes von rund 15 m zum Grundstück auf der gegenüberliegenden Strassenseite ist diese Zielsetzung ohne weiteres erfüllt. Der Einwand ist somit unbegründet.

## **7.1.**

Die Rekurrenten rügen weiter eine Verletzung des Strassenabstandes. Der Rekurrent 1 macht geltend, dass gemäss angefochtenem Beschluss entlang der M.-Strasse ein Bankett (Freiraum) von 0,5 m einzuhalten sei. Damit halte das Gebäude den erforderlichen Strassenabstand von 6 m nicht ein. Denn unter Strasse sei das ganze Strassengebiet einschliesslich der Trottoire und Schutzstreifen zu verstehen. Sei eine Strasse noch nicht dem Planungsrecht

entsprechend ausgebaut, sei gemäss § 267 Abs. 2 PBG die voraussichtlich spätere Strassengrenze massgebend. Die Verletzung des Strassenabstandes könne nicht durch eine untergeordnete Projektänderung behoben werden, sondern erfordere eine grundlegende Überarbeitung des Bauvorhabens. Der Rekurrent 2 argumentiert ähnlich und ist ebenfalls der Auffassung, dass das Bauvorhaben den Strassenabstand gegenüber der M.-Strasse um 0,5 m unterschreite.

Ferner machen die Rekurrenten geltend, dass das Bauvorhaben den Strassenabstand von 6 m gegenüber der Strasse B. verletze, da der nordostseitige Balkon mehr als einen Drittel der massgeblichen Fassadenlinie in den Abstandsbereich rage. Dies sei zu korrigieren.

Die Rekursgegnerschaft hält dafür, dass das nebenbestimmungsweise verlangte Bankett nicht zum Strassenraum der M.-Strasse gehöre. Der Strassenabstand werde daher nicht verletzt. Weiter sei die Privatstrasse B. gemäss Anhang 1 Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) als Zufahrtsweg einzustufen, weshalb gemäss § 265 Abs. 1 PBG lediglich ein Wegabstand von 3,5 m zu respektieren sei. Gemäss Grundrissplan betrage der Abstand zwischen der Balkonbrüstung und dem Rand der Privatstrasse zwischen 4,4 m und 4,6 m und genüge daher den gesetzlichen Anforderungen.

In der Replik führt der Rekurrent 1 aus, die Baubehörde halte im angefochtenen Beschluss fest, dass es sich beim "B." um eine Quartierstrasse handle, von welcher die geplanten oberirdischen Bauten einen Abstand von 6 m einzuhalten hätten. Darauf könne die Baubehörde nun nicht mehr zurückkommen und willkürlich geltend machen, die Quartierstrasse B. sei bloss ein Zufahrtsweg und es müsse bloss ein Wegabstand von 3,50 m eingehalten werden. Die opportunistische Neuauslegung entspreche auch nicht der gängigen Praxis der Baubehörde. So sei in der Baubewilligung für die Liegenschaften B. 3 und 9 ein Strassenabstand von 6 m verlangt worden.

Der Rekurrent 2 macht geltend, dass die Mehrheit der durch die Verkehrsfläche erschlossenen Grundstücke noch nicht bebaut sei. Selbst bei Realisierung des vorliegenden Bauvorhabens seien lediglich vier Parzellen von insgesamt zehn Parzellen überbaut. Es sei daher davon auszugehen, dass die Strasse B. dereinst weit über 50 Wohneinheiten erschliesse und damit der ordentliche Strassenabstand von 6 m für Strassen einzuhalten sei.

### 7.2.1.

Im vorliegenden Fall besteht zwischen den Parteien Einigkeit darüber, dass die fragliche Privatzufahrt B. für mehrere Grundstücke Erschliessungsfunktion hat und somit als öffentlich im Sinne von § 265 PBG zu würdigen ist. Umstritten ist jedoch, ob die Verkehrsanlage als Strasse oder als Weg zu qualifizieren sei.

§ 265 Abs. 1 PBG bestimmt, dass oberirdische Gebäude dort, wo Baulinien für öffentliche und private Strassen sowie für öffentliche Plätze fehlen und eine Festsetzung nicht notwendig erscheint, einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen sowie Plätzen und von 3,50 m gegenüber öffentlichen Wegen einzuhalten haben, sofern die Bau- und Zonenordnung keine anderen Abstände vorschreibt. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X bestimmt für oberirdische Hauptgebäude kein anderes Abstandsmass.

Das Planungs- und Baugesetz definiert die Begriffe "Weg" und "Strasse" nicht. Wie das Verwaltungsgericht im wegleitenden Entscheid BEZ 1982 Nr. 20 festgehalten hat, ist die Abgrenzung zwischen Strasse und Weg nicht scharf und kann sich vor allem nicht nach der oft inkonsequenten Bezeichnung in Strassennamen, im Grundbuch und dergleichen richten. Neben dem technischen Ausbau ist vor allem die Zweckbestimmung, insbesondere die Erschliessungsfunktion der Anlage, von Bedeutung. Unter Strasse im Sinne von § 265 PBG wird eine vornehmlich dem Fahrzeugverkehr dienende und entsprechend ausgestaltete Verkehrsanlage verstanden. Demgegenüber ist ein Weg eine Anlage, die primär dem Fussgänger- und Radfahrerverkehr dient und nur wenig Motorfahrzeugverkehr aufzunehmen hat (BEZ 1982 Nr. 20). Bei solchen Anlagen fordern weder Interessen der Verkehrssicherheit noch der Wohnhygiene einen Minimalabstand von 6 m, wie er gegenüber Strassen einzuhalten ist. Unter diesem Gesichtswinkel dienten bisher die (nicht mehr in Kraft stehenden) Zugangsnormalien (ZN) als Richtlinien. Laut Richtlinien genügte bis 10 Wohneinheiten ein Zufahrtsweg.

Bewilligt wurde die Zufahrt B. mit Beschluss vom 11. Januar 2011 (act. 9.2). Darin hielt die Baubehörde fest, dass die Strasse dereinst ein Baugebiet von 14'950 m<sup>2</sup> erschliessen werde. Aufgrund der zonengemässen Nutzung sei die Erschliessung von rund 30 Wohneinheiten zu erwarten. Die Erschliessungsstrasse habe daher die Anforderungen einer Zufahrtsstrasse gemäss Anhang der Zugangsnormalien (ZN) zu erfüllen. Mit einer Strassenbreite von

4,50 m und beidseitigen Banketten von 0,50 m würden die Zugangsnormen erfüllt. Seit 1. Juni 2020 legt die vom Regierungsrat gestützt auf § 237 Abs. 2 Satz 2 PBG und § 359 Abs. 1 lit. i PBG erlassene Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) fest, welche Anforderungen eine Zufahrt erfüllen muss. Gemäss dessen Anhang 1 ist ein Zugang als Zufahrtsweg zu qualifizieren, wenn er bis 50 Wohneinheiten erschliesst.

Unbestritten ist, dass heute über die Privatzufahrt B. 17 Wohneinheiten erschlossen werden; geplant sind nun vier weitere Wohneinheiten. Die Baubehörde rechnet damit, dass die Zufahrt künftig rund 45 Wohneinheiten erschliessen wird. Gemäss Anhang 1 VErV entsprechen Erschliessungsfunktion und Verkehrsaufkommen heute somit einem Zufahrtsweg, der eine Fahrbahnbreite von 3 m–4 m voraussetzt. Darauf kann jedoch nicht abgestellt werden. Bei fast 50 Wohneinheiten dient die in Frage stehende Verkehrsanlage hauptsächlich dem Motorfahrzeugverkehr und nicht dem Fussgänger- und Fahrradverkehr. In Anbetracht dieser Zweckbestimmung kann somit ein Wegabstand von 3,50 m gemäss § 265 Abs. 1 PBG nicht mehr als genügend betrachtet werden. Weiter würden unterschiedliche Strassen- bzw. Wegabstände künftig auch zu einem Ungenügen der Strassenraumgestaltung führen, ist doch nebst der Wohnhygiene auch diese ein Zweck von § 265 PBG. Angesichts der Länge des Strassenzuges und der Einheitlichkeit des Überbauungsbildes einschliesslich der strassenseitigen Fluchten wären mit Wegabständen von 3,50 m ortsbaulich unerwünschte Verhältnissen zu erwarten.

Aus den dargelegten Gründen ist die private Zufahrt B., welche dereinst rund 45 Wohneinheiten als strassenmässiger Zugang dienen wird, als Strasse im Sinne von § 265 Abs. 1 PBG und nicht als Weg zu qualifizieren. Neubauten haben somit grundsätzlich einen Mindestabstand von 6 m einzuhalten.

### **7.2.2.**

Gemäss § 260 Abs. 3 PBG dürfen einzelne Gebäudevorsprünge bis zu 2 m in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch nur auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Dieses Abstandsprivileg gilt auch bei Strassen- und Wegabständen gemäss § 265 Abs. 1 PBG (BRKE I Nr. 0235/2011 in BEZ 2012 Nr. 63, dieser bestätigt mit VB.2012.00018 in BEZ 2012 Nr. 54).

Die Fassadenlänge des geplanten Wohnhauses beträgt auf der Nordostseite 20,49 m, wobei der Balkon auf der Ebene des Erdgeschosses eine Länge von 10,75 m aufweist. Damit verletzt der Gebäudevorsprung das zulässige Drittelsmass. Der festgestellte Mangel ist einer Heilung durch eine Nebenbestimmung ohne weiteres zugänglich (§ 321 Abs. 1 PBG). Es genügt eine Auflage des Inhalts, dass der nordostseitige Balkon auf der Ebene des Erdgeschosses höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge in den Strassenabstandsbereich hineinragen darf. Mit der verlangten Projektänderung ist der Balkon zu verkürzen, woran insbesondere der Rekurrent 1 als unmittelbarer Strassenanstösser ein schutzwürdiges Interesse hat. Die Behebung des Mangels ist für diesen nicht bedeutungslos. Auf die fragliche Auflage kann daher nicht verzichtet werden.

### 7.3.

Strittig ist sodann, ob bei der Bemessung des Strassenabstandes entlang der M.-Strasse das auflagenweise verlangte Bankett (Freiraum) zu berücksichtigen ist. Die Rekurrenten halten dafür, dass der Strassenabstand ab dessen Hinterkante zu messen sei.

Diese Auffassung geht fehl. Zu messen ist der in § 265 PBG bestimmte Strassenabstand gemäss § 267 Abs. 1 PBG grundsätzlich "ab der Strasse", worunter das gesamte Strassengebiet einschliesslich der Trottoire und Schutzstreifen zu verstehen ist. Ist die Strasse noch nicht dem Planungsrecht entsprechend ausgebaut, ist ab der voraussichtlichen späteren Strassengrenze zu messen (§ 267 Abs. 2 PBG). Da für die Sicherung von Verkehrsanlagen Baulinien festgesetzt werden, bei deren Fehlen der Abstand unter den gegebenen Voraussetzungen durch die voraussichtlich nötigen Verkehrsbaulinien bestimmt wird (§ 264 Abs. 1 PBG) oder – wenn eine solche Festsetzung nicht nötig erscheint – der Abstand nach § 265 Abs. 1 PBG bemessen wird, sind die von § 267 Abs. 2 PBG erfassten Fälle indes selten (BRGE III Nr.0070/2015 in BEZ 2015 NR. 39).

Bei der M.-Strasse handelt es sich um eine öffentliche Strasse, welche entlang der Bauparzelle über ein Trottoir verfügt. Das nebenbestimmungsweise auf dem privaten Baugrundstück verlangte Bankett von 0,5 m (vgl. Dispositivziffer 2.6 des angefochtenen Beschlusses) soll – so die Baubehörde – den Strassenrand von massiven Bauten freihalten, um etwa bei der Schneeräu-

mung eine kurzfristige Inanspruchnahme für ein Schneedepot zu ermöglichen. Vorliegend dient der Streifen somit nicht dem Verkehr bzw. der Fussgängersicherheit, sondern wird dieser Schutz bereits durch das vorhandene Trottoir gewährleistet. Die M.-Strasse ist auf dem relevanten Abschnitt somit offensichtlich hinreichend ausgebaut. Der unbestrittenermassen vom Wohnhaus gegenüber der Strasse einzuhaltende Abstand von 6 m ist somit ab der heutigen Strassengrenze zu messen.

### **8.1.**

Beide Rekurrenten monieren weiter eine unzulässige Ausdehnung des Attikageschosses, indem die Dachaufbauten auf der Südwest- und der Nordostseite das maximal zulässige Mass gemäss § 292 PBG verletzen. Der Rekurrent 1 hält fest, dass bereits in der "Bauverweigerung" vom 5. Mai 2021 die Baubehörde zu Recht eine unzulässige Dachgestaltung gerügt habe. Sie habe kritisiert, dass die geplante nordostseitige Dachaufbaute die zulässige Breite von einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge überschreite. Daran habe sich mit dem neu zur Bewilligung eingereichten Projekt nichts geändert. Aufgrund des Rücksprungs von 2,10 m würden die beiden Gebäudeteile der Südwestfassade als eigenständige Fassaden wahrgenommen. Damit überschreite die Dachaufbaute mit einer Länge von 6,83 m die maximal zulässige Länge von einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge von 12,04 m. Auch an der nordostseitigen Fassade bestünden Normverstösse. Entgegen der Auffassung der Baubehörde bewirke die im Erdgeschoss (recte: Untergeschoss) neu vorgesehene "Winkelstütze" in der nordwestlichen Gebäudeecke nicht, dass die "äussere Nordostfassade eine optische Einheit" bilde, wie die Baubehörde ohne nähere Begründung behaupte. Vielmehr würde auch an der nordöstlichen Fassade der westliche und der östliche Fassadenteil als eigenständige Fassaden wahrgenommen. Beim westlichen Gebäudeteil sei das hypothetische Schrägdachprofil, welches die zulässige Ausdehnung des Attikageschosses bestimme, somit nicht an der Flucht der neu vorgesehenen "Winkelstütze" anzusetzen, sondern an der tatsächlichen isolierten Gebäudehülle des westlichen Gebäudeteils. Das Attikageschoss durchstosse somit an diesem Gebäudeteil unzulässigerweise das hypothetische Schrägdachprofil auf mehr als einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge. Ein vergleichbarer Normverstoss bestehe im Attikageschoss beim östlichen Gebäudeteil. Massgeblich für die Ansetzung des hypothetischen Schrägdachprofils sei nicht die Flucht des Garagentors im Erdgeschoss

(recte: Untergeschoss), sondern die Flucht der tatsächlichen isolierten Gebäudehülle auf der Ebene des Erdgeschosses. Dieses sei zurückversetzt. Entsprechend durchstosse das Attikageschoss auch im östlichen Gebäudeteil die Ebene des hypothetischen Schrägdachprofils.

Auch der Rekurrent 2 rügt eine Verletzung von § 292 Abs. 1 PBG. Er macht geltend, dass der Terrasse im Erdgeschoss (recte: Untergeschoss) keine fassadenbildende Wirkung zukomme. Die vorgesehene "Winkelstütze" sei kosmetischer Natur und diene offensichtlich nur dazu, die Vorschriften zu umgehen. Es sei daher nicht verwunderlich, dass die erste Prüfung des Baugesuchs ergeben habe, eine Bewilligung könne in diesem Punkt nicht in Aussicht gestellt werden. Gemäss richtiger Qualifikation beginne die Nordostfassade an der nordöstlichen Gebäudeecke. Dies habe zur Folge, dass Teile des Attikageschosses nicht unter einem Winkel von 45° von der Fassade zurückversetzt seien. Es liege somit kein Dachgeschoss sondern ein Vollgeschoss vor, womit die zulässige Ausnützung überschritten sei.

Demgegenüber hält die Rekursgegnerschaft dafür, dass die Profilansetzung korrekt erfolgt sei und die Dachaufbauten im Attikageschoss das zulässige Drittelmass gemäss § 292 PBG respektierten. Die Bauherrschaft bestreitet sodann die Legitimation hinsichtlich dieser Rüge und stellt die genügende Substanziierung in Frage.

## **8.2.**

Entgegen der Behauptung der Bauherrschaft ist festzuhalten, dass das vom Gesetz verlangte schutzwürdige Interesse auch zur Geltendmachung der vorliegenden Rüge gegeben ist, da die Rekurrenten bei Gutheissung des Rechtsmittels einen Nutzen zu erlangen bzw. einen Nachteil abzuwenden vermöchten. Auch ist die Rüge – wie die Ausführungen in der Rekursschrift zeigen – offenkundig hinreichend substantiiert.

Ob ein Attikageschoss rechtlich als Voll- oder als Dachgeschoss im Sinne von § 275 PBG zu qualifizieren ist, hängt von der Einhaltung der einschlägigen Vorschriften über die Dachgestaltung ab (§§ 281 und 292 PBG). Attikageschosse werden lediglich mittelbar durch die sich auf Dachaufbauten beziehende Vorschrift von § 292 PBG erfasst. Nach dieser Norm dürfen, wo nichts anderes bestimmt ist, Dachaufbauten (ausgenommen Kamine, Anla-

gen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten) insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen (lit. a) bzw. bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen (lit. b). Nach ständiger Rechtsprechung müssen Attikageschosse als Dachgeschosse erkennbar und klar von Vollgeschossen unterscheidbar sein. Damit sie diesen Eindruck vermitteln, ist das Profil des entsprechenden Schrägdaches durch eine am tatsächlichen Schnittpunkt zwischen Fassade und Flachdach anzusetzende 45°-Linie zu bilden.

Der in § 292 PBG verwendete Begriff der "betreffenden Fassadenlänge" ist nicht ohne weiteres im gleichen Sinn zu verstehen wie in den Bestimmungen über die Abstände, die Gebäudelänge und die Gebäudebreite (vgl. dazu § 260 PBG und §§ 23 ff. der Allgemeinen Bauverordnung [ABV]). Die Bestimmung von § 292 PBG ist bauästhetisch motiviert und will das Entstehen überdimensionierter Dachaufbauten verhindern. Als massgebend sind daher diejenigen Fassadenteile anzusehen, die als zur fraglichen Dachfläche zugehörig erscheinen bzw. mit dieser eine optische Einheit bilden. Hierbei kann die Fassade geradlinig verlaufen oder aber kleinere Rück- oder Vorsprünge aufweisen. Mit Blick auf die ästhetische Motivation der Regelung sind letztlich die konkreten Verhältnisse im Einzelfall entscheidend. Dach und Dachaufbauten sollen in einem abgerundeten harmonischen Bild als ein aufeinander abgestimmtes Ganzes erscheinen. Es gilt überdimensionierte, dem Dachbereich ein Übergewicht verleihende Aufbauten zu verhindern. Dachgeschosse sollen noch als solche erkennbar sein und nicht den Eindruck eines Vollgeschosses vermitteln.

### **8.3.**

Unbestritten blieb, dass die hypothetische Firstlinie parallel zur Flucht der Strasse B. verläuft. Als Giebelseiten sind mithin die Nordwest- und Südostfassaden anzusehen. Die Traufseiten werden durch die Nordost- und Südwestfassaden gebildet.

Vorliegend misst die Südwestfassade des geplanten Mehrfamilienhauses insgesamt 20,49 m. Bei den oberen zwei Geschossen wird sie nach 12,04 m auf einer Länge von 8,45 m um 2,10 m zurückversetzt bzw. gestaffelt. Ent-

gegen der Auffassung des Rekurrenten 1 wird die südwestseitige Trauffassade trotz der Staffelung der Fassade insgesamt als optisch architektonische Einheit wahrgenommen. Damit erweist sich die vom Rekurrenten 1 vorgenommene Unterteilung der Fassade in zwei massgebende Fassadenabschnitte aus optischer Sicht als nicht nachvollziehbar. Ausgehend von einer Länge von 20,49 m wird das zulässige Drittel auf der Südwestseite somit eingehalten. Ebenso bleibt das Attikageschoss hier dank seiner Konzeption als solches erkennbar und es entsteht nicht der Eindruck eines Vollgeschosses. Die südwestseitige Dachaufbaute ist so positioniert, dass sie nicht überdimensioniert wirkt oder dem Dachbereich ein Übergewicht verleiht. Die Rüge eines Verstosses gegen § 292 PBG ist auf dieser Gebäudeseite nach dem Gesagten unbegründet.

Auch an der nordostseitigen Trauffassade ist kein Normverstoss erkennbar. Vorab ist klarzustellen, dass mit Beschluss vom 5. Mai 2021 keine formelle Bauverweigerung ausgesprochen wurde. Vielmehr wurde das Bauvorhaben nach einer Vorprüfung aufgrund der festgestellten Mängel im Attikageschoss zur Überarbeitung zurückgewiesen (vgl. act. 10.15 und 10.16). Zur Nordostfassade hielt die Baubehörde fest, dass diese zwei Rücksprünge von 3,95 m bzw. 2,80 m aufweise. Durch diese Rücksprünge bilde die Fassade keine optische Einheit mehr. § 292 PBG sei daher auf die einzelnen Gebäudeteile oder alternativ auf die hintere Flucht (Garagentor) anzuwenden. Zudem würden die nordwestseitig und nordostseitig über das Erdgeschoss auskragenden Terrassen im Attikageschoss das hypothetische Schrägdachprofil gemäss § 292 PBG durchstossen. Die Bauherrschaft reichte hierauf überarbeitete Pläne zur Bewilligung ein. Das geänderte Projekt sieht neu in der nordwestseitigen Gebäudeecke eine Winkelstütze mit den Massen 1 m x 0,8 m vor. Aufgrund dieser Modifikation ist die Vorinstanz in der angefochtenen Baubewilligung zum Schluss gelangt, dass die vordere Flucht der Nordostfassade nunmehr eine optische Einheit bilde.

In der Rekursantwort führt die Baubehörde aus, dass die Nordostfassade durch den Rücksprung von 3,95 m in zwei baulich-architektonisch selbständige Fassadenabschnitte unterteilt werde, welche mit Bezug auf die Dachaufbauten separat zu betrachten seien. Durch die Winkelstütze werde die Fassadenflucht der Nordostfassade vom Wohn- und Essbereich zur nördlichen Gebäudeecke verlängert, wodurch eine über zwei Geschosse reichende, optisch markante Fassadenfläche entstehe. Diese Hauptfassade sei

daher als Fassadenflucht für die Profillinie der Dachaufbauten im nördlichen Fassadenabschnitt massgebend. Der durch die Terrasse gebildete Rücksprung sei der Hauptfassade baulich wie auch architektonisch untergeordnet. Die Profillinie werde vom rückversetzten Attikageschoss eingehalten, womit keine Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG erstellt würden. Im östlichen Fassadenabschnitt bestehe eine vergleichbare Situation.

Dieser Auffassung ist beizupflichten. Nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung wird unter dem Begriff der Fassade die Aussenwand beziehungsweise Aussenseite eines Gebäudes zwischen Erdboden und Dachfläche verstanden. Für die Definition der massgebenden Fassadenlinie wird die betreffende Fassadenseite als Ganzes betrachtet und der Fassadenverlauf nicht geschossweise bestimmt. Dabei ist auf die optische Einheit, das heisst auf das sichtbare Bauvolumen abzustellen (VB.2015.00290 vom 21. Januar 2016, E.3.41). Die Nordostseite weist einen gestaffelten Fassadenverlauf auf. Sie springt im mittleren, 5,75 m langen Teil um 3,95 m bzw. 2,80 m vor. Dergestalt entsteht im Bereich der nördlichen Gebäudeecke auf der Ebene des Untergeschosses ein in das Haus teilweise eingezogener, überdachter Gartensitzplatz, welcher mit besagter Winkelstützmauer abgeschlossen wird. Durch diesen seitlichen Abschluss, die über zwei Geschosse reichenden Fassadenabschnitte der Wohn- und Essbereiche sowie die volumenbildende Terrassenbrüstung im obersten Geschoss wird der rechte, vorspringende Fassadenabschnitt auf einer Länge von 10,75 m optisch als architektonische Einheit wahrgenommen.

Der linke Fassadenteil ist auf einer Länge von 9,74 m um 3,95 m zurückversetzt. Wegen dieses offensichtlich nicht geringfügigen Rücksprungs gliedert sich die Nordostfassade in zwei separate Fassadenabschnitte, mit jeweils eigener, für die Drittelsregelung massgebender Fassadenlänge. Dementsprechend ist das hypothetische Dachprofil im Bereich des rechten 10,75 m langen Fassadenabschnitts korrekterweise bei der vorderen Fassadenflucht angesetzt worden. Im Bereich des Vorsprungs wird dieses eigenständige Profil durch das Attikageschoss nirgends durchstossen (vgl. zur Veranschaulichung die 3-D Visualisierung mit bewilligtem Schrägdachprofil (rot), act. 13.2; und Plan der Nordwest-Fassade mit dargestellten Profillinie in act. 10.4).

Auch im zurückliegenden linken Fassadenabschnitt wird das Profil korrekt angesetzt und wird das eigenständige Schrägdachprofil durch das Attikageschoss an keiner Stelle durchstossen. Massgebende Fassadenflucht bildet hier, wie die Baubehörde zur Recht angenommen hat, die Aussenwand der Einstellhalle im Untergeschoss bzw. der gemauerte Terrassenabschluss im obersten Geschoss. Beim Fassadenrücksprung im Erdgeschoss handelt es sich um einen untergeordneten Gebäuderücksprung, welcher in optischer Hinsicht auf das sichtbare Bauvolumen keinen Einfluss hat. Gegenüber der massgebenden Flucht ist das Attikageschoss um 3,15 m zurückversetzt, wodurch die Profillinie an keiner Stelle durchstossen wird (vgl. Plan Südost-Fassade in act. 10.4 mit dargestellter Profillinie).

Weil das oberste Geschoss somit insgesamt die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen nicht über das zulässige Mass durchstösst, gilt es als Dachgeschoss im Sinne von § 275 Abs. 2 PBG. Die Einwände der Rekurrenten erweisen sich damit als unbegründet.

#### **9.1.**

Der Rekurrent 1 bringt im Weiteren vor, das gewachsene Terrain sei falsch ermittelt worden. Er hält dafür, dass der massgebliche gewachsene Boden der heute bestehende Terrainverlauf sei. Dennoch habe die Baubehörde gemäss Bauentscheid auf einen früheren Verlauf des gewachsenen Bodens abgestellt, ohne dass die Voraussetzungen von § 5 Abs. 2 ABV erfüllt seien. So sei der ursprüngliche Terrainverlauf nach dem Abbruch des früheren Gebäudes Vers.-Nr. 1 nachhaltig verändert worden. Die Differenzen zwischen dem heute bestehenden Terrainverlauf und dem rekonstruierten Terrain, welches dem Verlauf des Bodens im Jahre 2011 oder 2012 entsprechen solle, würden gemäss den Plänen bis zu 20 cm betragen. Dabei sei der ursprüngliche Bodenverlauf nicht aufgeschüttet, sondern abgegraben worden.

Der Rekurrent 2 moniert, dass die Grundlagen für das rekonstruierte Terrain den Baubewilligungsakten nicht beigelegt seien. Aus diesem Grund werde die Richtigkeit des Terrainverlaufs im aktuellen Baugesuch mit "Nichtwissen" bestritten. Die Rekursgegner hätten den Nachweis zu erbringen, dass die Höhenangaben in ihrem Baugesuch zutreffend seien.

Die Vorinstanz entgegnet, dass die Unterlagen der Terrainrekonstruktion von 2012 – entgegen der Behauptung des Rekurrenten 2 – dem Baugesuch beigelegt seien. Auf dem Baugrundstück Kat.-Nr. 1 hätten ursprünglich landwirtschaftliche Gebäude gestanden. Ab 2011 seien diese Bauten abgerissen worden und habe die Parzelle als Bauinstallationsplatz für die Überbauung M.-Strasse 53 und 65 gedient. Im Jahr 2012 sei zudem mit dem Bau der Strasse B. begonnen worden, für welche die Bauparzelle ebenfalls als Bauinstallationsplatz genutzt worden sei. 2013 sei die Überbauung grösstenteils erstellt und das Baugrundstück schrittweise geräumt und begrünt worden. In der Folge sei mit Beschluss vom 15. Januar 2013 ein Bauvorhaben auf der in Frage stehenden Parzelle und der rekonstruierte Terrainverlauf vor 2010 bewilligt worden. Nach dem Rückzug des dagegen ergriffenen Rekurses sei das massgebliche Terrain somit 2013 rechtsgültig festgelegt worden. Es sei daher zulässig, auf das rekonstruierte Terrain abzustellen.

In der Replik macht der Rekurrent 1 geltend, dass der Bauentscheid, mit welchem das rekonstruierte Terrain bewilligt worden sei, acht Jahre zurückliege. Die Gültigkeit dieser Baubewilligung sei damit längst abgelaufen.

## **9.2.**

Die Behauptung des Rekurrenten 2, es würden keine Unterlagen zur Rekonstruktion bei den Akten liegen, trifft nicht zu. Die Bauherrschaft hat die Erläuterungen zum massgeblichen Terrain mit dem ersten Baugesuch eingereicht (vgl. act. 10.7). Diese hätten somit vom Rekurrenten 2 eingesehen werden können. Auch im Rahmen seiner Replik hat sich der Rekurrent nicht zu den Terrainangaben geäussert, obwohl die Unterlagen mit der Rekursantwort zu den Akten gereicht wurden. Es ist Sache der rekurrierenden Partei, sich innerhalb der Rekursfrist Einblick in die Akten zu verschaffen, um das Rechtsmittel hinreichend zu begründen. Dies gilt umso mehr, wenn eine Partei rechtskundig vertreten ist (vgl. Alain Griffel, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 23 Rz. 5 und 23). Auf den Einwand des Rekurrenten 2 ist somit mangels Substanziierung nicht einzugehen.

## **9.3.**

Zu prüfen bleibt der Einwand, ob auf den korrekten Terrainverlauf abgestellt worden ist.

Der gewachsene Boden hat eine Schlüsselfunktion für verschiedene baurechtliche Sachverhalte. So dient er als Grundlage für die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe (§ 280 Abs. 1 PBG) und der Baumassenziffer (§ 258 PBG i.V.m. § 12 Abs. 1 ABV). Weiter dient er auch der Abgrenzung der Vollgeschosse von den Untergeschossen sowie der Bestimmung der Geschosszahl von Gebäuden (§§ 275 Abs. 1 und 276 Abs. 1 PBG). Weiter beeinflusst er die Grenz und Gebäudeabstände (vgl. § 269 PBG) sowie allfällige Grenzabstandsvergrösserungen (§ 270 Abs. 2 PBG; Mehrhöhenzuschläge).

Der Rekurrent 1 hat damit ein schutzwürdiges Interesse an der korrekten Ermittlung des gewachsenen Terrains. Entgegen der Auffassung der Bauherrschaft ist der Rekurrent 1 auch mit dieser Rüge zu hören.

#### **9.4.**

Der Begriff des gewachsenen Bodens ist in § 5 ABV in der vor Inkrafttreten der Änderung vom 11. Mai 2016 gültigen Fassung (Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 11. Mai 2016) definiert. Gemäss dessen Absatz 1 ist dies der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens. Auf frühere Verhältnisse ist dann zurückzugreifen, wenn der Boden innert eines Zeitraums von zehn Jahren vor der Baueingabe in einem im Zeitpunkt der Ausführung der Bewilligungspflicht unterliegenden Ausmass aufgeschüttet und das neue Terrain in der baurechtlichen Bewilligung oder in einem förmlichen Planungs- oder Projektgenehmigungsverfahren nicht ausdrücklich als künftig gewachsener Boden erklärt oder im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks oder zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet worden ist (§ 5 Abs. 2 ABV). Gemäss ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist bei Neubauten grundsätzlich auf den Terrainverlauf im Zeitpunkt der Baueingabe abzustellen. Dies gilt auch dann, wenn der Überbauung bestehende Bauten zu weichen haben (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Bd. II, S. 1159 ff).

Es ist unbestritten, dass durch den Abbruch des landwirtschaftlichen Gebäudes Vers.-Nr. 1 und die anschliessende Nutzung der Bauparzelle Kat.-Nr. 1 für Baustelleninstallationen der ursprüngliche Terrainverlauf künstlich verändert wurde. In der Folge wurde das Terrain durch die Firma G. AG am 12. September 2011 aufgenommen und anhand dieser Daten das ursprüngliche Terrain rekonstruiert (act. 10.8). Das rekonstruierte Terrain wurde im

Zuge eines Bauvorhabens zwar mit Beschluss der Planungs- und Baukommission vom 15. Januar 2013 bewilligt und erwuchs der Entscheid nach Rückzug eines hiergegen erhobenen Rekurses in Rechtskraft (BRGE II Nr. 0064/2014 vom 6. Mai 2014). Jedoch wurde das geplante Einfamilienhaus in der Folge nicht realisiert und gilt die baurechtliche Bewilligung damit als erloschen (vgl. § 322 PBG). Aus der damaligen Baubewilligung kann die Bauherrschaft somit keine Rechte mehr ableiten. Gemäss dem klaren Wortlaut von § 5 Abs. 2 ABV bildet das rekonstruierte Terrain keine Grundlage für die Bestimmung des vorliegend rechtlich relevanten Bodenverlaufs, nachdem die Geländeänderungen Abgrabungen und nicht Aufschüttungen umfassen.

In den Baugesuchsplänen wurde jedoch sowohl der rekonstruierte, als auch der bestehende Terrainverlauf dargestellt (act. 10.3 und 10.4). Die Terrainangaben als solche werden vom Rekurrenten 1 nicht in Frage gestellt. Wie vorne dargelegt, dient der gewachsene Boden insbesondere als Grundlage für die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe (§ 280 Abs. 1 PBG). Den Plänen ist zu entnehmen, dass die geplante Baute die maximal zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m (Art. 3 BZO) am tiefsten Punkt, mithin an der nördlichen Ecke des vorspringenden Gebäudeteils, einhält, und zwar auch dann, wenn korrekterweise auf den heute bestehenden Terrainverlauf abzustellen ist. Für weitere baurechtliche Sachverhalte wie z.B. die Ausnützung oder die Freilegung des Untergeschosses (vgl. nachfolgend E. 11) hat das gewachsene Terrain im vorliegenden Fall keine Relevanz. Der Einwand zielt damit ins Leere.

#### **10.1.**

Die Rekurrenten monieren im Weiteren, dass die Wohnräume im Untergeschoss ausschliesslich nach dem Sektor Nord/West ausgerichtet seien. Die Wohnung im Untergeschoss verletze damit die Bestimmung von § 301 PBG. Es sei aus wohnhygienischen Gründen auf eine Wohnnutzung dieser Räume zu verzichten.

Nach Dafürhalten der Bauherrschaft sei den Rekurrenten auch bezüglich dieser Rüge die Rekurslegitimation abzusprechen. Es sei nicht zu erkennen, welche konkreten Nachteile die Rekurrenten durch die geplante Ausrichtung

der Wohnräume erleiden würden. Im Übrigen hält die Rekursgegnerschaft den Einwand für unbegründet.

## **10.2.**

Die Frage, ob ein Nachbar zur Erhebung von die Wohnhygiene betreffenden Einwänden legitimiert ist, kann vorliegend dahingestellt werden, da der Einwand ohnehin unbegründet ist.

Gemäss § 301 Abs. 1 PBG dürfen Wohnräume von Mehrzimmerwohnungen gesamthaft mit den gesetzlich nötigen Fenstern nicht mehrheitlich nach dem Sektor Nordost/Nordwest gerichtet sein. Abweichungen sind zulässig in Kern- und Zentrumszonen oder in Hotels sowie bei besonderen Verhältnissen, insbesondere zum Schutz vor übermässigen Einwirkungen öffentlicher Bauten und Anlagen (Abs. 2). Die Bestimmung bezieht sich nur auf Wohnräume, nicht aber auf Schlafräume (die im Sektor Nordost/Nordwest vielfach besser vor Lärm geschützt werden können). Unter den gesetzlich nötigen Fenstern ist nicht deren Anzahl, sondern die Gesamtfläche im Sinne von § 302 Abs. 2 PBG zu verstehen (BRKE I Nr. 564/1992 in BEZ 1992 Nr. 25; Fritzsche/Bösch/Wipf/ Kunz, Bd. II, S. 1246).

Im vorliegenden Fall ist im Untergeschoss eine 3-Zimmerwohnung geplant. Der in den Bauplänen als Wohnen/Essen/Küche bezeichnete Raum weist eine Bodenfläche von 36 m<sup>2</sup> auf. Als Fenster dienen zum einen Öffnungen in der östlichen und nördlichen Fassade (ca. 1,2 m x 1,5 m bzw. 2,6 m x 1,5 m) und ein verglaster westseitiger Zugang zum Gartensitzplatz (ca. 1,7 m x 2 m). Damit beträgt die Gesamtfläche der Fenster, welche mehrheitlich nach Osten bzw. Westen gerichtet ist, 5,2 m<sup>2</sup> (1,8 m<sup>2</sup> + 3,4 m<sup>2</sup>) und somit mehr als einen Zehntel der Bodenfläche gemäss § 302 Abs. 2 PBG. Der von drei Seiten belichtete Wohnraum im Untergeschoss erfüllt damit die Voraussetzung § 301 Abs. 1 PBG ohne weiteres. Im Übrigen bleibt anzumerken, dass die Nordorientierung der Wohnräume auch durch die Lage des Zürichsees bzw. die Seesicht bestimmt ist. So sind denn auch die Gebäude der Rekurrenten nach diesem Sektor ausgerichtet. Der Einwand erweist sich damit als unbegründet.

### **11.1.**

Der Rekurrent 2 bestreitet sodann die Qualifikation des untersten Stockwerks als Untergeschoss. Gemäss Art. 8 Abs. 2 BZO dürften Untergeschosse insgesamt höchstens bis zur Hälfte ihrer Fassadenfläche sichtbar sein. Entsprechend dem Wortlaut und dem Zweck der Bestimmung habe das Untergeschoss auf jeder Fassadenseite dieser Voraussetzung zu genügen, wobei wegen der Sichtbarkeit auf das effektiv gestaltete Terrain abzustellen sei. Das Untergeschoss sei mindestens auf der Nordostfassade vollständig freigelegt und sichtbar. Damit entfalle die Qualifikation als anrechenbares Untergeschoss. Qualifiziere das unterste Geschoss nicht als Untergeschoss, sei es als Vollgeschoss zu behandeln, womit dessen Ausnützung voll angerechnet werden müsse.

Demgegenüber hält die Rekursgegnerschaft dafür, dass der Rekurrent 2 mit seiner Auslegung falsch liege. Die erwähnte Fassadenfläche beziehe sich auf die gesamte Abwicklung des Untergeschosses. Eine seitenweise Betrachtung hätte der Formulierung in der Mehrzahl bedurft. Das Projekt sehe – so die Baubehörde – gemäss den Fassadenplänen auf der Südwestseite eine vollständige Eindeckung des Untergeschosses vor (74,45 m<sup>2</sup>) während die Nordostseite mit 69,39 m<sup>2</sup> praktisch komplett freigelegt werde. Die Nordwestfassade werde mit 32,47 m<sup>2</sup> freigelegt und mit 41,44 m<sup>2</sup> eingedeckt. Die Südostfassade sei mit 28,70 m<sup>2</sup> freigelegt und mit 43,67 m<sup>2</sup> eingedeckt. Zusammengefasst seien rund 160 m<sup>2</sup> eingedeckt (55,17 %) und 130 m<sup>2</sup> (44,83 %) freigelegt.

### **11.2.**

Soweit die Bauherrschaft die Legitimation erneut in Frage stellt, kann ihr nicht beigepflichtet werden. Wie vorne dargetan, darf sich der Anfechtende im Rekursverfahren auf alle Argumente und Rechtssätze berufen, die im Ergebnis zur Gutheissung seines Antrages führen oder zumindest auf den ersten Blick hierzu geeignet erscheinen. Sollte eine Verletzung von Art. 8 Abs. 2 BZO gegeben sein, könnte das Bauvorhaben nicht in der projektierten Form realisiert werden. Damit hätten die Rekurrierenden das angestrebte Rekursziel erreicht. Über den Einwand ist deshalb materiell zu befinden.

### **11.3.**

Gemäss Art. 8 Abs. 2 BZO dürfen Untergeschosse insgesamt höchstens bis zur Hälfte ihrer Fassadenfläche sichtbar sein.

Im Entscheid VB.2014.0065 vom 30. September 2014, E. 3, hat sich das Verwaltungsgericht mit der Auslegung der genannten kommunalen Bestimmung befasst. Es erwog, es existierten keine Vorschriften, welche eine Freilegung des Untergeschosses auf drei Fassadenseiten verbieten würden. Mangels eines solchen Verbotes sei es zulässig, das Untergeschoss grösser zu dimensionieren als die darüberliegenden Geschosse. Der Norm komme eine ästhetische Funktion zu. Sie wolle dafür sorgen, dass Untergeschosse als solche erkennbar blieben und auf diese Weise das Gebäude insgesamt nicht übergeschossig wirke.

Von einem übergeschossig wirkenden Gebäude kann auch vorliegend nicht gesprochen werden. Wie bereits aus dem Wortlaut "ihrer Fassadenfläche" hervorgeht, orientiert sich das zulässige Mass der Freilegung entgegen der Ansicht des Rekurrenten 2 an der gesamten Fassadenfläche des Untergeschosses. Es ist damit auch zulässig die hangseitige Fassade vollständig freizulegen. Ferner lässt sich den Plänen (act. 9 in G.-Nr. R2.2021.00218) und den korrekten Ausführungen der Baubehörde entnehmen, dass das zulässige Mass gemäss Art. 8 Abs. 2 BZO respektiert wird. Gemäss Art. 3 BZO wären sodann in der Zone W2 zwei Vollgeschosse zulässig. Das Bauprojekt weist lediglich ein Vollgeschoss auf. Selbst wenn ein aussenstehender Betrachter das Untergeschoss als Vollgeschoss interpretierte, träte die Baute trotzdem immer noch baurechtskonform in Erscheinung. Die Vorgabe von Art. 8 Abs. 2 BZO wird vorliegend somit eingehalten. Der Einwand ist unbegründet.

### **12.1.**

Sodann moniert der Rekurrent 2 eine Verletzung der Einheit der Baubewilligung. In den eingereichten Baugesuchsunterlagen würden diverse für die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit wichtige Angaben fehlen. Namentlich fehlten für die Ausfahrt in die Strasse B. Angaben bezüglich Einlenkerradius, Sichtbereiche auf Fahrbahn in beide Fahrtrichtungen usw., Angaben zu den Abstellplätzen für Kinderwagen nach Art. 34 BZO, Angaben zu Dachaufbauten wie dem Kamin oder dem Personenaufzugslift, Angaben zu Farb- und Materialkonzept, Angaben zu den Balkongeländern und Fensterbrüstungen sowie Angaben darüber, wo und wie die Rekursgegner die bis jetzt ungenügende Anzahl an Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat von mindestens 8 m<sup>2</sup> schaffen wolle. Es sei nicht zulässig, diese Fragen im Zeitpunkt

der Bewilligungserteilung offen zu lassen, zumal es nicht auf der Hand liege, inwiefern die Bauherrschaft diesen Vorschriften nachkommen wolle bzw. könne.

## **12.2.**

Die Einhaltung grundlegender Baurechtsnormen, deren Verletzung eine Bauverweigerung rechtfertigt, muss nach dem Grundsatz der Einheit des baurechtlichen Entscheides in einem einzigen Baubewilligungsverfahren geprüft werden. Der baurechtliche Entscheid muss sich somit zu sämtlichen Punkten aussprechen, die für die Bewilligungsfähigkeit eines Projektes von ausschlaggebender Bedeutung sind.

Daraus folgt, dass eine Baueingabe, in der wesentliche Teile des Bauvorhabens fehlen, sei es ungewollt, sei es, weil sie erst in einem späteren Baubewilligungsverfahren beurteilt werden sollen, unvollständig ist. Die Baubehörde hat solche Baueingaben zur Verbesserung an die Bauherrschaft zurückzuweisen (§ 313 Abs. 1 PBG). Bleibt es bei der Unvollständigkeit der Baueingabe, ist hierin in der Regel ein wesentlicher, zur Aufhebung der Baubewilligung führender Verfahrensmangel zu erkennen.

Kein solcher Mangel liegt vor, wenn es um Aspekte des Bauvorhabens geht, die dem üblichen Bauverlauf entsprechend am besten einem späteren Bewilligungsverfahren vorbehalten bleiben. Dies gilt namentlich für Detailspekte wie etwa die Putzstruktur, die Farbgebung oder die Materialisierung der Fassadenverkleidung. Es wäre kaum sinnvoll, von der Bauherrschaft bezüglich solcher Aspekte eine Detailprojektierung, die mit erheblichem Aufwand verbunden sein kann, zu verlangen, wenn die Bewilligungsfähigkeit des eigentlichen Vorhabens noch gar nicht feststeht. Ferner kann auch die Prüfung der Umgebungsgestaltung einem nachgeordneten Bewilligungsverfahren vorbehalten werden; nur bei Arealüberbauungen muss die Umgebungsgestaltung – wenn auch nicht zwingend aus dem Umgebungsplan – bereits im Hauptbewilligungsverfahren in den wesentlichen Zügen ersichtlich sein (§ 73 Abs. 1 PBG).

Demgegenüber dürfen grundlegende Aspekte eines Projektes nie vom baurechtlichen Hauptverfahren abgespalten werden. Die Aufteilung des Bewilligungsverfahrens muss zudem stets auf nachvollziehbaren Gründen beruhen. Überdies muss gewährleistet sein, dass der gesetzmässige Zustand

bezüglich der in ein nachgeordnetes Verfahren verwiesenen Detailaspekte ohne weiteres erreicht werden kann (VB.1999.00298, VB.1999.00299 und VB.1999.00304 in RB 2000 Nr. 95).

### **12.3.**

Im vorliegenden Fall ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die festgestellten Mängel nicht zum Anlass nahm, das gesamte Bauvorhaben zurückzuweisen oder zu verweigern. Ob Projektängel ohne besondere Schwierigkeiten mittels Nebenbestimmungen korrigiert werden können, entscheidet sich nach qualitativen und nicht nach quantitativen Gesichtspunkten. Das Gewicht eines Mangels darf nicht isoliert betrachtet werden, sondern ist im Umfang des Gesamtprojekts zu messen. Der Rekurrent 2 führt verschiedene Nebenbestimmungen des angefochtenen Bauentscheides an, welche die Bauherrschaft durch Anpassung ihres Projekts zu erfüllen hat, ohne jedoch darzulegen, inwiefern dadurch eine konzeptionelle Überarbeitung des Bauvorhabens erforderlich sein sollte. Eine Verletzung des Koordinationsgebots ist somit nicht ersichtlich.

Die statuierten Nebenbestimmungen stellen somit keinen Verstoss gegen den Grundsatz der Einheit der Baubewilligung dar. Vielmehr entspricht das vorinstanzliche Vorgehen dem üblichen Baubewilligungsverlauf. Dem Rekurrenten 2 erwächst daraus auch kein Nachteil, da ihm die entsprechende Baubewilligung gestützt auf § 316 PBG zu eröffnen sein wird.

### **13.1.**

Sodann hält der Rekurrent 1 den vorgesehenen Containerstandort an der Strasse B. für verkehrsgefährdend. Der Containerplatz werde bereits von zahlreichen Anwohnern genützt und sei oftmals überbelegt. Zudem würden die Nutzer ihre Fahrzeuge regelmässig im Einmündungsbereich abstellen, um ihre Abfallsäcke einzuwerfen. Die Bauherrschaft sei daher zu verpflichten, selber einen Sammelstandort auf dem Baugrundstück zu errichten. Die Parzelle verfüge über eine genügend grosse Fläche.

### **13.2.**

Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten oder Zweckänderungen sind, wo es die Verhältnisse gestatten, ausserhalb des Strassengebiets in geeigneter Grösse und Lage Abstellplätze für das Abfuhrgut zu schaffen (§ 249 Abs. 1 PBG).

Der bemängelte Containerstandort wurde mit Beschluss vom 11. Januar 2011 an der Strasse B. rechtskräftig bewilligt (act. 9.1). Die Bauherrschaft ist gestützt auf eine Dienstbarkeit berechtigt, diesen Sammelstandort mitzubenützen (act. 10.11). Für eine hinreichende Kehrichtbeseitigung ist damit gesorgt. Einem allfälligen verkehrsregelwidrigen Verhalten der Anwohner ist mit polizeilichen Mitteln zu begegnen. Die private Rekursgegnerschaft kann daher nicht angehalten werden, auf ihrem Grundstück einen eigenen Containerstandort zu erstellen. Der Einwand ist somit unbegründet.

### **14.1.**

Zusammenfassend ist der Rekurs teilweise gutzuheissen. Demgemäss ist der angefochtene Beschluss um eine Nebenbestimmung zu ergänzen, wonach der nordostseitige Balkon im Erdgeschoss im Sinne der Erwägungen höchstes auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge in den Strassenabstandsbereich hineinragen darf. Im Übrigen ist der Rekurs abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Gemäss § 13 Abs. 2 Satz 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) tragen mehrere am Verfahren Beteiligte die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Bei (teilweiser) Gutheissung eines Nachbarrekurses ist auch die Baubehörde bzw. die betreffende kantonale Amtsstelle als (teilweise) unterliegende Verfahrenspartei zu betrachten. Sie wird damit im Rechtsmittelverfahren neben der Bauherrschaft kostenpflichtig (VB.2004.00481 in RB 2005 Nr. 12). In der Regel sind die Kosten zur einen Hälfte der Bauherrschaft und zur andern Hälfte der Vorinstanz (bzw. den Vorinstanzen) aufzuerlegen.

Da die Kosten zufolge Vereinigung der Verfahren gesamthaft verlegt werden, sind entsprechend des Aufwandes der Geschäfte die beiden Nachbarrekurse gleich zu gewichten. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten

demnach den Rekurrenten 1 und 2 zu je 7/16 und der Bauherrschaft und der Vorinstanz zu je 1/16 aufzuerlegen.

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 bestimm- baren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimm- baren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 6'000.-- festzusetzen.

#### **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 Bauherrschaft zulasten der Rekurrenten eine (reduzierte) Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von je Fr. 1'350.--. Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

Die Vorinstanz beantragt die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung (§ 17 Abs. 2 VRG). Stehen sich im Verfahren private Parteien mit gegensätzlichen Begehren gegenüber, so wird die Gemeinde im Falle des Unterliegens in der Regel nicht entschädigungspflichtig (§ 17 Abs. 3 VRG). Umgekehrt

entfällt im Falle des Obsiegens auch ein entsprechender Entschädigungsanspruch. Gründe, von dieser Regel abzuweichen, sind vorliegend nicht gegeben. Demnach ist der Vorinstanz keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen.