



G.-Nr. R4.2020.00019 und R4.2020.00132
BRGE IV Nr. 0067/2021 und 0068/2021

Entscheid vom 15. April 2021

Mitwirkende Abteilungspräsident Reto Philipp, Ersatzrichter Antoine Berger, Baurichter Alexander Seiler, Gerichtsschreiber Daniel Schweikert

in Sachen

Rekurrierende

1. J. und C. B. [...]
2. P. C. [...]
3. R. C. [...]
4. M. E. [...]
5. R. F. [...]
6. S. H.-M. [...]
7. Erbengemeinschaft W. G., bestehend aus:
 - 7.1. S. G. [...]
 - 7.2. H. G. [...]

alle vertreten durch [...]

gegen

Rekursgegnerschaft

1. Gemeinderat X [...]
vertreten durch [...]
2. E. [...]
vertreten durch [...]

betreffend

R4.2020.00019
Beschluss des Gemeinderates [...]; Baubewilligung für Mehrfamilienhaus [...]

R4.2020.00132
Beschluss des Gemeinderates [...]; Baubewilligung für Mehrfamilienhaus (Projektänderun [...])

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 16. Dezember 2019 erteilte der Gemeinderat X der E. die Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 I. 2 in X.

B.

Mit Eingabe vom 20. Januar 2020 gelangten C. und J. B., P. C., R. C., M. E., R. F., W. G. sel. und S. H.-M. an das Baurekursgericht und stellten folgende Anträge:

- "1. Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern.
2. Eventuell: Es sei die angefochtene Baubewilligung mit gemäss Erwägungen präzisierten und neu statuierten Auflagen zu ergänzen.
3. Subeventuell: Es sei das Verfahren an die Vorinstanz zurückweisen und diese sei einzuladen, die Baubewilligung unter Statuierung von gemäss Erwägungen präzisierten und neuen Auflagen zu erteilen.
4. Es sei ein Abteilungsaugenschein durchzuführen.
5. Formell: Der Rekurs sei als vorsorglich eingereicht zu behandeln und das Verfahren sei zu sistieren, bis eine der Parteien dessen Fortsetzung beantragt.
6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerschaft."

C.

Mit Verfügung vom 22. Januar 2020 wurde der Rekurs unter der Geschäftsnummer R4.2020.00019 als vorsorglich eingereicht vorgemerkt und das Verfahren einstweilen sistiert.

D.

Am 4. Februar 2020 ersuchte die private Rekursgegnerin um Fortsetzung

des Verfahrens, welchem Antrag mit Verfügung vom 5. Februar 2020 unter Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens stattgegeben wurde.

E.

Die Vorinstanz beantragte mit Eingabe vom 6. März 2020 die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden.

F.

Die private Rekursgegnerin beantragte mit Vernehmlassung vom 9. März 2020, auf den Rekurs des Rekurrenten 6 sei nicht einzutreten und der Rekurs der übrigen Rekurrierenden sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden.

G.

In den Replik- und Dupliktschriften vom 9. April 2020, 4. Mai 2020 und 6. Mai 2020 hielten die Parteien an ihren jeweiligen Anträgen fest.

H.

Am 20. Mai 2020 führte die vierte Abteilung des Baurekursgerichts einen Abteilungsaugenschein vor Ort durch.

Nach durchgeführtem Augenschein stellte die private Rekursgegnerin mit Eingabe vom 20. Mai 2020 einen Antrag auf Verfahrenssistierung, welchem mit Stempelverfügung vom 26. Mai 2020 stattgegeben wurde.

I.

Mit Eingabe vom 8. Juni 2020 beantragten die Rekurrierenden die Fortsetzung des Verfahrens. Mit Präsidialverfügung vom 25. Juni 2020 wurde das Fortsetzungsbegehren abgewiesen.

J.

Mit Beschluss vom 16. Juli 2020 erteilte der Gemeinderat X der privaten Rekursgegnerin die Bewilligung für eine Projektänderung betreffend das streitbetroffene Mehrfamilienhaus (Reduktion der Dachneigung von 45° auf 40° unter gleichzeitigem Verzicht auf ein anrechenbares zweites Dachgeschoss innerhalb des durch die Reduktion der Dachneigung reduzierten Gebäudevolumens).

K.

Mit Eingabe vom 17. August 2020 gelangten J. und C. B., P. C., R. C., M. E., R. F., W. G. sel. und S. H.-M. an das Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung der Projektänderungsbewilligung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerschaft.

L.

Mit Verfügung vom 18. August 2020 wurde vom Rekurs gegen die Projektänderungsbewilligung unter der G.-Nr. R4.2020.00132 Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

M.

Mit Vernehmlassung vom 14. September 2020 beantragte die private Rekursgegnerin, es seien die Verfahren zu vereinigen und der Rekurs gegen die Projektänderungsbewilligung sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden.

N.

Die Vorinstanz stellte mit Rekursantwort vom 15. September 2020 den Antrag, es sei unter Vereinigung der beiden Verfahren auf den Rekurs gegen die Projektänderungsbewilligung nicht einzutreten, eventuell sei dieser abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden.

O.

In den Replik- und Duplikatschriften vom 12. Oktober 2020 und vom 27. Oktober 2020 hielten die privaten Parteien an ihren Anträgen fest. Die Vorinstanz verzichtete mit Eingabe vom 26. Oktober 2020 auf Duplikat.

P.

Auf Fortsetzungsbegehren der privaten Rekursgegnerin vom 3. Februar 2021 hin wurde das Verfahren G.-Nr. R4.2020.00019 betreffend die Stammbaubewilligung mit Verfügung vom 9. Februar 2021 fortgesetzt.

Q.

Auf die Vorbringen der Parteien und die Erkenntnisse des Abteilungsausgangs wird nachfolgend insoweit eingegangen, als dies für die Begründung des Entscheides erforderlich ist.

Es kommt in Betracht:

1.

Die Verfahren G.-Nrn. R4.2020.00019 und R4.2020.00132 betreffen Stammbau- und Änderungsbewilligung desselben Bauvorhabens, weshalb die Verfahren zu vereinigen sind.

2.1.

Die Rekurrierenden J. und C. B., P. C., R. C. und S. H.-M. sind Eigentümer von Liegenschaften in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens; die Rekurrentin R. F. ist in einer solchen Liegenschaft jedenfalls dauerhaft wohnhaft. Im Lichte der örtlichen Nähe und der vorgetragenen Rügen sind die genannten Rekurrierenden im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Rekuserhebung berechtigt. Weil in Bezug auf sie auch

alle übrigen formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf ihre Rekurse einzutreten.

2.2.

Rekurrent M. E. erklärte mit Eingabe vom 6. Januar 2021 den Rückzug der in seinem Namen erhobenen Rekurse. Demzufolge ist das Verfahren in Bezug auf die von Rekurrent M. E. erhobenen Rekurse als durch Rückzug derselben gegenstandslos geworden abzuschreiben.

2.3.1.

Gemäss § 315 Abs. 1 PBG hat, wer Ansprüche aus dem PBG wahrnehmen will, innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung bei der örtlichen Baubehörde schriftlich die Zustellung des oder der baurechtlichen Entscheide zu verlangen. Gemäss § 316 Abs. 1 PBG hat, wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, das Rekursrecht verwirkt.

Sinn und Zweck von § 315 PBG liegt im Bestreben des Gesetzgebers, den Rechtssicherheitsinteressen des Bauherrn Rechnung zu tragen. Der Bauherr soll frühzeitig Kenntnis davon haben, ob er mit Rechtsmitteln gegen das Bauvorhaben zu rechnen hat oder nicht. Gleichzeitig muss er sich auch über die Person des möglichen Gegners im Klaren sein. Ein allfälliges Vertretungsverhältnis muss daher bereits im schriftlichen Zustellungsbegehren zum Ausdruck kommen. Dabei sind die Bestimmungen über die direkte Stellvertretung gemäss Art. 32 des Obligationenrechts (OR) analog anzuwenden. Aus dem Text des Begehrens um Zustellung des baurechtlichen Entscheides muss somit hervorgehen, ob der Absender das Begehren auch oder ausschliesslich in Vertretung einer dritten Person stellt und wer diese ist. Gibt sich der Vertreter nicht als solcher zu erkennen, so ist anzunehmen, er stelle das Begehren ausschliesslich in eigenem Namen. Ohne eine entsprechende Offenbarungspflicht allfälliger Vertretungsverhältnisse im Zustellungsbegehren würde der Bauherr den Kreis möglicher Rekurrenten nicht vollständig erfahren. Dies verunmöglichte oder erschwerte zumindest Vorkehren zur Vermeidung von Rekursen. Wichtig ist sodann, dass der Gesetzgeber gerade auch den blossen Anschluss an ein Rechtsmittelverfahren unterbinden wollte, weshalb die Anforderungen an die Offenbarungspflicht streng zu handhaben sind. Eine Ausnahme besteht bei den gesetzlichen Vertretungsverhältnissen unter Ehegatten (Art. 166 des Zivilgesetzbuches [ZGB]) oder unmündiger Kinder durch die Eltern (Art. 304

ZGB). Diesfalls muss das Vertretungsverhältnis nicht bereits im Zustellungsbegehren dargestellt werden (VB.1993/0008 und 0038 vom 25. Mai 1993, E. 2).

2.3.2.

Rekurrent W. G. sel. ersuchte selbst nicht um Zustellung des baurechtlichen Entscheides. Das bei den Akten liegende – per E-Mail gestellte – Zustellungsbegehren seiner Tochter S. G. vom 4. April 2019 enthält keinerlei Hinweis auf ein Vertretungsverhältnis für Rekurrent W. G. sel. Dementsprechend musste die private Rekursgegnerin nicht mit einem Rekurs von W. G. sel. rechnen und ist nach Sinn und Zweck von § 315 f. PBG in dieser Erwartung zu bestätigen. Auch von einem Laien darf angesichts der aus dem Gesetz ersichtlichen Gefahr der Verwirkung des Rekursrechts verlangt werden, dass er sich bei – wie vorliegend in Bezug auf S. G. behauptet – (zusätzlichem) mündlichem Vorsprechen auf dem Bauamt danach erkundigt, ob und wie er ein Vertretungsverhältnis sichtbar machen muss; dies gilt selbst dann, wenn ein ausgehändigtes Formular in dieser Hinsicht nicht zweckmässig formuliert ist (BGr 1C_158/2020 vom 7. Oktober 2020, E. 3.3, in Bestätigung von VB.2019.00557 vom 22. Januar 2020; dieser in Bestätigung von BRGE III Nr. 0085/2019 vom 26. Juni 2019). Der behauptete mündliche Hinweis auf ein Vertretungsverhältnis am Gemeindeschalter vermag das (auch) in Bezug auf Vertretungsverhältnisse geltende Schriftlichkeitserfordernis gemäss § 315 f. PBG keinesfalls zu ersetzen, weshalb in antizipierter Beweiswürdigung auf Befragungen von S. G. und der Vorinstanz zu verzichten und auch kein diesbezüglicher Amtsbericht einzuholen ist.

Das Rekursrecht des Rekurrenten W. G. sel. wurde mangels Darlegung eines Vertretungsverhältnisses im von S. G. gestellten Zustellungsbegehren verwirkt (§ 316 Abs. 1 PBG). Damit ist auch das Rekursrecht der Erbengemeinschaft W. G., bestehend aus S. G. und H. G., welche nach dem Tod des Rekurrenten W. G. sel. an dessen Stelle in das Rekursverfahren eingetreten ist, verwirkt. Eine Erbengemeinschaft kann nur in beim Erblasser vorhandene Rechte eintreten, denn ihre Rechtsstellung leitet sich aus der Rechtsstellung des Erblassers ab. Auch das Rekursrecht in Bezug auf das Abänderungsprojekt wurde mangels Offenlegung eines Vertretungsverhältnisses im Zustellungsbegehren verwirkt (§ 316 Abs. 2 PBG im Umkehr-

schluss); wiederum sowohl in Bezug auf den Rekurrenten W. G. sel. als auch in Bezug auf die Erbengemeinschaft W. G. als Rechtsnachfolgerin.

2.3.3.

Auf die Rekurse der heutigen Rekurrentin Erbengemeinschaft W. G. ist nicht einzutreten.

2.3.4.

Nur der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass alleine der Umstand, dass das Zustellungsbegehren durch S. G. per E-Mail gestellt wurde, nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 9 der Bundesverfassung [BV]) noch nicht zu einer Verwirkung des Rekursrechts geführt hätte, nachdem es die Vorinstanz unterliess, S. G. eine Nachfrist zur Einreichung eines (im Rechtssinne) schriftlichen Zustellbegehrens anzusetzen und ihr stattdessen ohne weitere Bemerkungen den baurechtlichen Entscheid zustellte. Bemerkungshalber ist die Vorinstanz einzuladen, in künftigen Fällen darauf hinzuweisen, dass ein per E-Mail gestelltes Zustellbegehren nicht rechtsgültig ist. Entsprechenden Begehrensstellern ist eine Nachfrist zur Einreichung eines schriftlichen Zustellbegehrens anzusetzen (BRKE IV Nr. 0093/2006 in BEZ 2006 Nr. 67; www.baurekurs-gericht-zh.ch).

3.1.

Das Baugrundstück liegt in der Wohnzone W2. Streitbetroffen ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses unter Satteldach mit sechs Wohnungen und einer Tiefgarage. Wie einleitend (Erwägungen, Buchstabe J.) erwähnt beinhaltet die Projektänderung eine geringfügige Reduktion der Dachneigung des Satteldaches um 5°. Damit einher geht eine von aussen nicht sichtbare geänderte Dachgeschossnutzung (Verzicht auf ein zweites Dachgeschoss unter Erhöhung der Raumhöhe des neu einzigen Dachgeschosses).

Streitgegenstand bildet – nachdem die Verfahren zu vereinigen sind sowie nach Massgabe der in Bezug auf die geänderten Punkte an die Stelle der Stammbaubewilligung tretenden Änderungsbewilligung – das wie beschrieben abgeänderte Bauvorhaben (hierzu nachfolgend Erw. 4).

3.2.

Die gestalterisch motivierte Auflage in der Stammbaubewilligung (Disposi-

tivziffer 3 Abs. 2 Punkt 2 in Verbindung mit Erwägung lit. e), wonach die Dachneigung auf ca. 40° zu reduzieren sei, wurde mit Einreichung und Bewilligung des Änderungsprojekts gegenstandslos, nachdem die geänderte Dachneigung nunmehr exakt 40° beträgt. Soweit mit dem Rekurs im Verfahren betreffend die Stammbaubewilligung die Zulässigkeit der besagten Auflage im Lichte von § 321 PBG gerügt wurde, besteht kein Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung dieser Rüge mehr. Dasselbe gilt – nachdem gemäss der Projektänderung auf ein zweites Dachgeschoss verzichtet wird – in Bezug auf die im Rekurs gegen die Stammbaubewilligung vorgetragenen Rügen der Unzulässigkeit eines Dachflächenfensters sowie der zu geringen lichten Höhe im (vormals projektierten) zweiten Dachgeschoss. Das Rechtsschutzinteresse an der Beantwortung dieser Rügen ist während der Hängigkeit des Verfahrens betreffend Stammbaubewilligung zufolge Projektänderung dahingefallen, was zu der erwähnten Gegenstandslosigkeit führt (vgl. Martin Bertschi, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 21 Rz. 26). Dem Umstand, dass die Gegenstandslosigkeit durch die Bauherrschaft verursacht wurde, ist – nur, aber immerhin – bei der Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen Beachtung zu schenken.

3.3.

Soweit die Rüge betreffend § 321 PBG im Rekurs gegen die Abänderungsbewilligung erneut vorgetragen wird, ist eine entsprechende Auflage nicht Gegenstand der Abänderungsbewilligung, weshalb auf diesen Rekurs insoweit nicht einzutreten ist.

3.4.1.

Die Rekurrierenden halten die Bewilligung der Projektänderung auch deshalb für unzulässig, weil damit das Bauvorhaben in seinen Grundzügen verändert werde.

3.4.2.

Es liegt grundsätzlich im Belieben der Bauherrschaft, ein eingereichtes Baugesuch zu ändern oder etwa (erst) während der Bauausführung um die Bewilligung für eine oder mehrere Projektänderungen nachzusuchen. Ob dieses Baugesuch als selbständiges (Alternativ-)Projekt oder in Form eines Änderungsgesuchs betreffend ein bereits bewilligtes Projekt (Stammbewilligung) erfolgt, entscheidet (zunächst) in erster Linie die Bauherrschaft. Beim anschliessenden Entscheid, ob ein Änderungsgesuch als solches

entgegenzunehmen und zu beurteilen sei oder ob das Bauprojekt als Ganzes Gesuchsgegenstand bilde, steht der Baubewilligungsbehörde ein von den Rechtsmittelbehörden zu respektierender Ermessensspielraum zu. Dabei hat die Baubewilligungsbehörde zu beachten, dass eine Projektänderung nur dann vorliegt, wenn das Bauvorhaben nicht in den Grundzügen verändert wird, wenn also weder ein Hauptmerkmal oder eine sich auf die Nachbarschaft auswirkende bauliche Grundstücksnutzung wesentlich verändert wird (VB.2019.00426 vom 18. Dezember 2019, E. 3.1, mit weiteren Verweisen).

3.4.3.

Die Vorinstanz hielt sich, indem sie die Abänderungspläne als Änderungs-gesuch entgegennahm und bewilligte, innerhalb des eben erwähnten Er-messensspielraums; ihr diesbezüglicher Entscheid ist deshalb zu respektie-ren. Die geringfügige Reduktion der Dachneigung um 5° stellt keine sich wesentlich auf die Nachbarschaft auswirkende Änderung der baulichen Grundstücksnutzung dar, die deshalb nicht als Projektänderung hätte ein-gegeben werden dürfen. Dies gilt umso mehr, als sich die mit der Anpas-sung der Dachneigung einhergehende Reduktion der Gebäudehöhe um rund 1 m aus Sicht der rekurrierenden Nachbarschaft – deren Interesse in der Verhinderung des Bauvorhabens als Ganzem liegt – ohnehin nur posi-tiv auswirkt. Insofern ist bereits das Rechtsschutzinteresse an der Rüge fraglich.

Eine Verletzung von Verfahrensgrundsätzen ist, nebenbei bemerkt, im Zu-sammenhang mit der Projektänderung und der damit begründeten zwi-schenzeitlichen Sistierung des Rekursverfahren G.-Nr. R4.2020.00019 im Übrigen nicht auszumachen. Die Rekurrierenden haben gegen die (aus-führlich begründete) Sistierungsverfügung vom 25. Juni 2020 in jenem Ver-fahren denn auch nicht etwa ein Rechtsmittel ergriffen. Die gegen die er-wähnte Sistierung mit der Rekurschrift im Verfahren betreffend Abände-rungsbewilligung (wiederum) vorgetragene Einwände sind nicht nur am falschen Ort angebracht, sondern auch verspätet.

3.4.4.

In dem von den Rekurrierenden zur Begründung der Unzulässigkeit der Projektänderung (weiter) zitierten Fall VB.2019.306 [recte: VB.2019.00308] vom 9. Juli 2020 ging es um die Frage der Zulässigkeit einer Projektände-

zung im Rechtsmittelverfahren, die *kein* Baubewilligungsverfahren vor der zuständigen örtlichen Baubehörde durchlaufen hat (vgl. E. 1.3.3 des zitierten Entscheides sowie auch VB.2008.00430 vom 25. Februar 2009, E. 5.3). Eine solche Projektänderung ist nur dann zulässig, wenn sie im Verzicht auf die Ausführung von klar umschriebenen Teilen des Projekts besteht und keine wesentlichen Änderungen an beibehaltenen Teilen bedingt. Dies, weil ansonsten eine Rechtsmittelinstanz quasi als erstinstanzliche Behörde entscheiden würde, was aus Gründen der funktionellen Zuständigkeitsordnung unzulässig wäre (siehe ebenda). Mit der Frage der Zulässigkeit einer – wie vorliegend – von der erstinstanzlich zuständigen örtlichen Baubewilligungsbehörde geprüften Projektänderung hat diese Rechtsprechung nichts zu tun.

3.4.5.

Die Rüge ist unbegründet.

4.1.

Die Rekurrierenden rügen in Bezug auf das gesamte (abgeänderte) Bauvorhaben dessen ungenügende Einordnung. Das Bauvorhaben weise gravierende Einordnungsmängel auf. Mit seinen Dimensionen – sowohl in der Höhen- als auch in der Längenentwicklung – sowie seiner dominanten und mächtigen Dachform stelle das geplante Mehrfamilienhaus ein neues, störendes Element dar und breche als solches in ein homogenes Einfamilienhausquartier ein. Zwar sei ein solches Projekt aufgrund einer kürzlich erfolgten Aufzoning von der Zone W1 in die Zone W2 möglich geworden. Die Aufzoning sei aber eigentlich nur für das Gebiet I. "entlang der O.-Strasse" als sinnvolle Siedlungserneuerung identifiziert worden und nicht auch für das Baugrundstück und die neu ebenfalls der Zone W2 zugeteilten Grundstücke Kat.-Nrn. 2 und 3. Diese drei Grundstücke lägen topographisch auf der Höhe anderer Grundstücke I., die in der Zone W1 verblieben seien. Die Aufzoning (auch) der Grundstücke Kat.-Nrn. 1 (Baugrundstück), 2 und 3 sei offenbar versehentlich erfolgt und jedenfalls planerisch verfehlt. Wenn gleich dieser Umstand heute nicht mehr korrigiert werden könne, sei der besonderen Stellung des Baugrundstücks in seiner Nachbarschaft – einerseits zu den um gut zwei Geschosse tiefergelegenen Grundstücken an der O.-Strasse, andererseits zu den auf gleichem topographischen Niveau in

der Zone W1 verbliebenen Grundstücken – unter dem Aspekt der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung Rechnung zu tragen.

Die bestehenden Häuser in der Umgebung würden als Einfamilienhäuser genutzt und das werde in absehbarer Zeit auch so bleiben, weil der Generationenwechsel zum Teil weitgehend vor nicht allzu langer Zeit bereits stattgefunden habe oder in den nächsten 15 Jahren nicht anstehe. Es handle sich bei dem überschaubaren kleinen Einfamilienhausquartier nicht um ein Entwicklungsgebiet, das im Zeitrahmen des Planungshorizonts von 15 Jahren über den Einzelfall hinaus (wie ihn das streitige Vorhaben darstelle) in der Art überbaut werde, wie das den Planern vorschwebe. Auf den bestehenden Überbauungscharakter und die Körnung des kleinen Einfamilienhausquartiers am Rand der Bauzone sei Rücksicht zu nehmen. Mit der Massierung des Bauvolumens in einem einzigen Baukörper, der sämtliche Massvorschriften ausschöpfe, misslinge dies zwangsläufig. Wenngleich die Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Zone W2 Gebäudelängen von bis zu 30 m zulasse, sei die Parzellenstruktur in der Umgebung derart, dass Gebäude von einer solchen Länge gar keinen Platz fänden. Auch in Bezug auf die quartiergemässe Körnung fehle es dem Projekt an der geforderten befriedigenden Einordnung. Es könne gerade vorliegend nicht um ein "Verdichten" um jeden Preis gehen.

Die Reduktion der Dachneigung mit der Projektänderung auf 40° sei noch immer deutlich zu wenig. Auch nach dieser Reduktion trete das Dach weiterhin dominant in Erscheinung und breche als völlig neues, störendes Element in das bestehende Einfamilienhausquartier ein. Gemäss Art. 30 Abs. 1 Satz 2 BZO habe sich die Neigung des Daches an den umliegenden Bauten zu orientieren. Für eine Dachneigung (auch) von 40° sei in der baulichen Umgebung überhaupt keine Referenz anzutreffen. Viele der unter älterem Recht entstandenen Gebäude in der Umgebung unterschritten sogar die heute vorgeschriebene Mindestneigung von 27° nach Art. 30 Abs. 1 BZO, was zwar nicht mehr verlangt werden könne, aber gleichwohl das Bild der Dachneigungen in der Umgebung bestimme. Deshalb erscheine für den hier strittigen Neubau eine Dachneigung von 27° bis 30° als bauordnungskonform und angemessen. Damit könne auch der Geländesprung abgedämpft werden.

4.2.1.

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.).

Nach ständiger Rechtsprechung kann in Ausnahmefällen gestützt auf § 238 PBG ein Verzicht auf die Realisierung des auf einem Grundstück zulässigen Volumens verlangt werden, nämlich dann, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist. Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich, wie zum Beispiel eine weitherum zurückhaltende Ausnützung, eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts gewichtet das Legalitätsprinzip stark, weshalb die Anwendung einer Ästhetik- bzw. Schutzvorschrift nicht dazu führen darf, dass generell - etwa für ein ganzes Quartier - die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde. Nur ein krasses Missverhältnis der Proportionen oder die

Rücksicht auf ein Schutzobjekt kann die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens verbieten (VB.2017.00338 vom 16. November 2017, E. 2.2., mit weiteren Hinweisen).

Eine bauästhetisch bzw. ortsbaulich motivierte Herabsetzung des nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Gebäudevolumens stellt grundsätzlich einen schweren und zudem die Rechtssicherheit in gravierender Weise tangierenden Eingriff in das Grundeigentum dar. Seitens des Eigentümers besteht ein erhebliches Interesse an der Ausschöpfung der ihm gemäss Bau- und Zonenordnung zustehenden Baubefugnisse. Auf Grund des Gebotes der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 des Raumplanungsgesetzes [RPG]) ist auch ein gleichgerichtetes öffentliches Interesse anzunehmen.

Steht ein Gebäude zur Beurteilung, das sich durch sein geplantes Volumen von der baulichen Umgebung deutlich abheben soll, ohne dass die Voraussetzungen für eine Volumenreduktion erfüllt sind, verlangt § 238 PBG immerhin, diesem Spannungsverhältnis in anderer Weise Rechnung zu tragen. Nebst einer besonders sorgfältigen Gestaltung fallen Massnahmen wie beispielsweise eine auf die bauliche Umgebung abgestimmte Gliederung des zulässigen Bauvolumens in Betracht (BRGE II Nr. 0197/2015, E. 4.2., in BEZ 2016 Nr. 32, mit weiteren Hinweisen; www.baurekursgericht-zh.ch).

4.2.2.

Gemäss Art. 30 Abs. 1 BZO sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 27 Grad zulässig. Die Neigung des Dachs hat sich an den umliegenden Bauten zu orientieren.

4.3.

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

henden 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, ferner aber auch etwa § 71 PBG betreffend die bauliche Gestaltung und Einordnung von Arealüberbauungen, § 237 PBG betreffend die Beurteilung der Verkehrssicherheit einer Zufahrt und § 357 Abs. 1 PBG betreffend die Beurteilung zulässiger Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten (Donatsch, § 20 Rz. 72).

Bei der Auslegung und Anwendung von kompetenzgemäss erlassenen *kommunalem* Recht kann sich für die Gemeinde ein Spielraum auftun, wenn das kommunale Recht der rechtsanwendenden Behörde eine umfassende Einzelfallbeurteilung aufgibt bzw. einen Ermessensspielraum einräumt. Das Baurekursgericht ist in solchen Fällen verpflichtet, sich mit besonderer Sorgfalt mit den Entscheidungsgründen der Baubewilligungsbehörde auseinanderzusetzen. Ist die Entscheidung der Gemeinde plausibel und stichhaltig begründet, bedarf es mithin besonders überzeugender Gründe, um von deren Auslegung und Anwendung des kommunalen Rechts abzuweichen. Es steht dem Baurekursgericht somit nicht zu, die sich stellenden Fragen so zu beurteilen, wie dies eine rechtsanwendende erstinstanzliche Behörde tun würde. Der Beurteilungsspielraum der Rekursinstanz wird damit durch die Gemeindeautonomie beschränkt (VB.2018.00554 vom 28. Februar 2019, E. 4.3., VB.2017.00563 vom 20. September 2018, E. 3.2. f.; VB.2014.00232 und VB.2014.00248, E. 4.3, in BEZ 2015 Nr. 29).

4.4.1.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde X haben der Aufzoning des Gebiets "I." von der Wohnzone W1 in die Wohnzone W2 – unter Nichtzustimmung zu einem noch weitergehenden, zusätzlich das Gebiet A. umfassenden Aufzoningantrags – an der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2017 klar zugestimmt (act. 19.25 im Verfahren G.-Nr. R4.2020.00019). Die Genehmigung der Nutzungsplanungsrevision durch die Baudirektion erfolgte mit

Verfügung vom 22. November 2017 (act. 19.26 im Verfahren G.-Nr. R4.2020.00019). Die geänderte kommunale Nutzungsplanung erwuchs am 1. Februar 2018 in Rechtskraft. Eine rund eineinhalb Jahre später eingereichte Initiative "Schutz des Quartierbilds I. durch Rückzonung gezielter Parzellen entlang der Quartierstrasse", die unter anderem von einigen der hier vertretenen Rekurrierenden mitunterzeichnet wurde und die Rückzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 1 (Baugrundstück), 2 und 3 verlangte, wurde vom Gemeinderat X mit Beschluss vom 8. Juli 2019 wegen Verstosses gegen übergeordnetes Recht (Prinzip der Planbeständigkeit) für ungültig erklärt. Einen gegen den Beschluss des Gemeinderats X eingereichten Rekurs wies der Bezirksrat Y mit Beschluss vom 20. August 2019 ab (act. 19.29 im Verfahren G.-Nr. R4.2020.00019). Dieser Entscheid erwuchs ebenfalls in Rechtskraft.

4.4.2.

Der Entscheid der Gemeindeversammlung X vom 7. Juni 2017 ist zu respektieren. Die Stimmberechtigten haben bewusst eine Verdichtung des Gebiets beschlossen. Auch aus den Auflageakten im Mitwirkungsverfahren musste klargeworden sein, dass (auch) die Grundstücke Kat.-Nrn. 1 (Baugrundstück), 2 und 3 und nicht nur die unterhalb der Hangkante direkt entlang der O.-Strasse verlaufenden Grundstücke von der Aufzonung betroffen sind. Die rechtskräftige Aufzonung der drei Grundstücke mit Blick auf einzelne Äusserungen im Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) oder Äusserungen an der Gemeindeversammlung im vorliegenden Rekurs gegen das erste von der neuen Zonierung Gebrauch machende Bauvorhaben in Frage zu stellen, liefe auf eine vorliegend unzulässige akzessorische Prüfung der Nutzungsplanung hinaus. Die Rekurrierenden hätten sich im Vorfeld der Gemeindeversammlung und an der Versammlung selbst gegen die Aufzonung der drei Grundstücke oberhalb der Hangkante einsetzen können. Überdies hätten sie die Möglichkeit gehabt, den Beschluss der Gemeindeversammlung und die Genehmigungsverfügung der Baudirektion anzufechten, und zwar sowohl in raumplanungs- und baurechtlicher Hinsicht (durch Rekurs an das Baurekursgericht) als auch in stimmrechtlicher Hinsicht durch Stimmrechtsrekurs wegen Verletzung politischer Rechte beim Bezirksrat Y (letzteres etwa in Bezug auf die angetönte Entscheidung der Stimmberechtigten quasi im Irrtum über die zugrundeliegende Planungsabsicht [vgl. act. 2 im Verfahren G.-Nr. R4.2020.00019, Rz.

15]). Von beiden Möglichkeiten haben die Rekurrierenden keinen Gebrauch gemacht.

4.5.

Die mit der Revision der BZO beabsichtigte Siedlungserneuerung führt beim nunmehr ersten nach Massgabe der Vorschriften der Wohnzone W2 geplanten Bauvorhaben zwangsläufig zu einem Massstabsprung. Aus diesem Grund hat die Vorinstanz zur Frage der Einordnung des hier strittigen Bauvorhabens (auch) einen Bericht des Büros S. eingeholt, an den sich die vorinstanzliche Beurteilung der Einordnung im Ergebnis anlehnt. Der Bericht kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass der Massstabsprung, der mit dem (ersten) Neubau nach den Vorschriften der Wohnzone W2 einhergeht, deswegen akzentuiert(er) ist, weil sich das Baugrundstück im oberen Abschnitt des Hanges befindet und die bestehenden Bauten in der Umgebung nicht einmal die Bauvorschriften der Wohnzone W1 vollständig ausschöpfen. Dabei handle es sich aber um einen Zwischenzustand: Die Visualisierung des Endzustands, d.h. mit einer zonengemässen Überbauung des gesamten, neu der Zone W2 zugeteilten Gebiets, zeige ein verhältnismässig homogenes Bild. Der hier zu beurteilende Baukörper trete dereinst trotz seiner Lage im oberen Abschnitt des Hanges nicht mehr übermässig dominant in Erscheinung. Die neue Bebauungssituation ordne sich gesamthaft gut in die Umgebung ein. Die Dichte sei ähnlich wie bei der westlich angrenzenden Bebauung entlang der O.-Strasse, welches Gebiet sich bereits seit längerem in der Wohnzone W2 befinde.

4.6.

Diesen Ausführungen ist nach Massgabe der Erkenntnisse des Augenscheins, welcher bewusst auch einen Rundgang (vgl. Prot. S. 6) umfasste, sowie unter Beachtung des erwähnten Ermessensspielraumes der Vorinstanz bei der Anwendung von § 238 Abs. 1 PBG uneingeschränkt zuzustimmen. Augenscheinlich wurde zunächst die selbst mit Blick auf die Vorschriften der vormaligen Zone W1 zu konstatierende starke Unternutzung diverser Parzellen in der Umgebung des Baugrundstücks (vgl. etwa Prot. S. 11, Foto 10 [O.-Strasse 1]). In diesem Zusammenhang ist der rekurrentischen Auffassung entgegenzutreten, dass aufgrund von Besitzverhältnissen und persönlicher Umstände verschiedener Hauseigentümer in den nächsten 15 Jahren kaum mit einer Neuüberbauung des überschaubaren, kleinen Einfamilienhausquartiers zu rechnen sei. Abgesehen davon, dass

derlei der privaten Rekursgegnerin bei der Planung ihres zonenkonformen Bauvorhabens nicht entgegengehalten werden kann, verfängt das Argument auch inhaltlich nicht. Mit der Auffassung der Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung ist festzuhalten, dass eine (massive) Aufzonung wie die vorliegende erfahrungsgemäss eher früher als später zu einer Neubaubewegung führen wird, zumal sich der Verkehrswert und der Verkaufspreis sämtlicher stark unternutzter Liegenschaften an den heutigen Baumöglichkeiten der Zone W2 orientieren wird. Im Weiteren ist in dem besagten Einfamilienhausquartier keine überdurchschnittliche Qualität der bestehenden Überbauung zu erkennen, noch liegt eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit vor, aufgrund welcher beim hier strittigen Projekt ein Verzicht auf die stark erhöhten Baumöglichkeiten der Zone W2 verlangt werden könnte. Wenngleich das nunmehr erste Bauvorhaben des von der Zone W1 in die Zone W2 aufgezonnten Gebiets möglicherweise für eine gewisse Zeit auffällig bleiben und sich von der (noch nicht neu überbauten) Umgebung abheben wird, ist dies mit Blick auf den klar geäusserten Willen der Gemeindeversammlung betreffend die Aufzonung des Gebiets ohne weiteres hinzunehmen. Nichts Anderes gilt in Bezug auf die mit dem ersten Bauprojekt in der neuen Zone W2 beziehungsweise im Vergleich zur (noch) bestehenden baulichen Umgebung selbstredend deutlich veränderte Körnung und Volumetrie; von der neuen zonenkonformen Gebäudelänge darf durchaus Gebrauch gemacht werden. Das gilt auch in Bezug auf die Gebäudehöhe, welche nicht einmal ausgeschöpft wird; daran ändert die (leichte) Hanglage nichts. Auch Neubauprojekte auf den anderen Grundstücken mit leichter Hanglage werden dereinst von der zulässigen Gebäudehöhe profitieren können. Mit dem hier streitigen Bauvorhaben beginnt die mit der Revision der BZO explizit angestrebte Quartiererneuerung. Das hier vorliegende Bauvorhaben hat sich auch nicht etwa an den Vorschriften oder der bestehenden Überbauung und Körnung der südlich der Strasse I. verbliebenen Wohnzone W1 zu orientieren. Es liegt denn auch insoweit keine spezielle Bauqualität oder landschaftliche Empfindlichkeit vor, die eine gesonderte Rücksichtnahme entlang der Zonengrenze als zwingend erscheinen lassen würde. Weiter zu erwähnen ist, dass das Bauvorhaben mit der Schaffung einer grosszügigen Grünfläche einhergeht, welche die Aussenraumstruktur des Quartiers aufnimmt und weiterentwickelt. Die behauptete Riegelwirkung wird auch deshalb nicht eintreten.

Zusammenfassend stösst die insbesondere auf die Dimensionen des BZO-konformen Bauvorhabens, die Körnung sowie die leichte Hanglage des Baugrundstücks abzielende Einordnungsrüge der Rekurrierenden ins Leere. Es ist nicht zu erkennen, dass die Vorinstanz ihren diesbezüglichen Ermessensspielraum überschritten hätte.

4.7.

Das Bauvorhaben sieht, wie von Art. 30 Abs. 1 Satz 1 BZO verlangt, ein Satteldach vor. Wie erwähnt soll dieses nach Massgabe der an Stelle der Stammbaubewilligung tretenden Projektänderung mit einer Neigung von 40° Grad erstellt werden.

Die Dachneigungen in der Umgebung wurden anlässlich des Augenscheins und insbesondere des Rundgangs durch das Quartier besichtigt. Soweit die Rekurrierenden eine falsche Anwendung von Art. 30 Abs. 1 Satz 2 BZO (gemäss welcher Vorschrift sich die Neigung des Dachs an den umliegenden Bauten zu orientieren hat) rügen, ist zunächst festzuhalten, dass die Auslegung der Vorinstanz, wonach Gebäude mit Dachneigungen *unter* 27° nicht in die Betrachtung einzubeziehen seien, zulässig. Dies deshalb, weil es sich dabei um altrechtliche Gebäude handelt, welche nicht einmal (mehr) die Mindestdachneigung (von eben 27°) gemäss dem heute in Kraft stehenden Art. 30 Abs. 1 Satz 1 BZO aufweisen. Mit anderen Worten darf durchaus alleine auf die Dachneigungen der umliegenden, im Sinne von Art. 30 Abs. 1 Satz 1 BZO bauordnungskonformen Gebäude abgestellt werden. Die in früheren Zeiten erstellten und heute rechtswidrigen Neigungen verschiedener Dächer in der Umgebung geniessen zwar selbstredend Bestandesgarantie; sie sind wohl mit der Vorinstanz darauf zurückzuführen, dass Dachgeschossflächen in der Bauordnung auf der Basis des alten Baugesetzes bzw. aufgrund des PBG vor der Revision 1992 an die Ausnutzungsziffer anrechenbar waren und sich die Erstellung von nutzbaren Dachgeschossen deshalb kaum je lohnte. Nachdem wie vorstehend mehrfach erwähnt eine Quartiererneuerung – und im Übrigen auch eine Verdichtung nach innen, zumal die Ausbaubarkeit der Dachgeschosse mit der BZO-Revision ja auch gefördert werden soll – angestrebt wird, dürfen Dachneigungen, wie sie aus besagten Gründen unter vormaligem Baurecht erstellt wurden, bei der Anwendung von Art. 30 Abs. 1 Satz 2 BZO aus der Betrachtung ausgenommen werden. Weiter ist die vorinstanzliche Auslegung, wonach der in Art. 30 Abs. 1 Satz 2 BZO verwendete Begriff "orien-

tieren" gerade nicht impliziere, dass eine neue Dachneigung auf keinen Fall steiler sein dürfe als die bestehenden, nicht nur vertretbar, sondern einzig vernünftig.

Eine derart spezifizierte Betrachtung der Dachneigungen in der Umgebung führt unter Respektierung des vorinstanzlichen Ermessens bei der Anwendung der kompetenzgemäss erlassenen kommunalen Dachgestaltungsvorschrift (§ 49 Abs. 2 lit. d PBG) sowie nach Massgabe der Erkenntnisse des Augenscheins nicht dazu, dass die vorgesehene Dachneigung von 40° als für das Ortsbild bzw. im Lichte der bestehenden baulichen Umgebung nicht mehr hinnehmbar zu verwerfen wäre. Gegenteilig sind bereits mehrere Gebäude mit Dachneigungen zwischen ca. 35° und 40° vorhanden (etwa das unweit des Baugrundstücks befindliche Gebäude B.-Strasse 1 [Prot. S. 13 Foto 13], weiter etwa ein Teil des ebenfalls unweit des Baugrundstück gelegenen Gebäudes B.-Strasse 2 [Prot. S. 12 Foto 11]). Das Gebäude unmittelbar auf der dem Bauvorhaben gegenüberliegenden Strassenseite (I. 1) weist sogar gemäss eigenen Angaben der Rekurrierenden eine Dachneigung von durchschnittlich 37,5 Grad (zufolge der Solarkollektoren gar 45 Grad) auf (vgl. Prot. S. 9 Foto 6 [rechts]). All diese Gebäude befinden sich in dem von den Rekurrierenden selbst definierten, leicht eingeschränkten Betrachtungsperimeter (vgl. act. 26 Rz. 35 im Verfahren G.-Nr. R4.2020.00019), wenngleich eine derartige Verengung des Perimeters gerade angesichts des Volumens und der Höhe des geplanten, durchaus auch von etwas weiter her sichtbaren Projekts keineswegs zwingend erscheint. Bei einer zulässigen, etwas weiteren Betrachtungsweise sind viele weitere Gebäude mit Dachneigungen von 40° und mehr auszumachen (etwa: A. 1, A. 2, A. 3 und 4, O.-Weg 1).

Zusammengefasst ist die Rüge unbegründet.

5.1.

Die Rekurrierenden halten sodann die geplante Erschliessung für gesetzeswidrig und verkehrsgefährdend. Die Geometrie der Ausfahrt erlaube nicht nur auf der einen Seite überhaupt keinen Einlenkerradius, sondern lasse die ausfahrenden Fahrzeuglenker zudem in einer Position an einen Punkt gelangen, vom dem aus die vorgeschriebene Übersicht nicht gewährleistet sei, da der Blick nach rechts kaum möglich sei. Auch dürfte der

maximal zulässige Gefällsbruch von 6 % der Rampe nicht gewährleistet sein. Insbesondere Kinder auf der Strasse würden gefährdet.

5.2.

Zufahrten müssen für jedermann verkehrssicher sein (§ 237 Abs. 2 Satz 1 PBG). Durch Bauten, Anlagen, Bepflanzungen und sonstige Grundstücksnutzungen dürfen weder der Verkehr behindert oder gefährdet noch der Bestand und die Sicherheit des Strassenkörpers beeinträchtigt werden (§ 240 Abs. 1 PBG). Gestützt auf § 359 Abs. 1 lit. i PBG hat der Regierungsrat die mittlerweile ausser Kraft getretene, vorliegend aber noch zur Anwendung gelangende Verkehrssicherheitsverordnung (VSiV) erlassen (vgl. Übergangsbestimmung in lit. E. der Verkehrserschliessungsverordnung [VErV]). Deren Anhang legt – je nach der verkehrstechnischen Bedeutung der ineinander mündenden Verkehrsanlagen – die technischen Anforderungen an Ausfahrten fest. Ausfahrten, welche diesen Anforderungen nicht entsprechen, gelten grundsätzlich als ungenügend und gefährlich und sind daher wegen Verstosses gegen die gesetzlichen Vorgaben nicht zulässig.

§ 6 Abs. 2 VSiV lässt allerdings Abweichungen von den technischen Anforderungen zu, namentlich bei Ausfahrten in Wohnstrassen (lit. a), in Zufahrtswege, Zufahrtsstrassen und Erschliessungsstrassen, sofern besondere ortsbauliche Verhältnisse oder die Topografie dies erfordern (lit. b), ferner allgemein, wenn Gründe des Natur- und Heimatschutzes oder andere öffentliche Interessen überwiegen (lit. c). Diesem Katalog kommt indes keine abschliessende Bedeutung zu, denn bei den technischen Anforderungen gemäss dem Anhang der VSiV handelt es sich um Normalien im Sinne von § 360 PBG, von denen beim Vorliegen wichtiger Gründe abgewichen werden kann (VB.2003.00430 in BEZ 2004 Nr. 64; VB.98.00289 in RB 1999 Nr. 128).

5.3.

Die Verkehrssicherheit der Ausfahrt ist mit der Auffassung der Rekursgegnerschaft und namentlich nach Massgabe der Erkenntnisse des Augenscheins gewährleistet. Zunächst ist hervorzuheben, dass es sich bei der Strasse I. um eine kaum befahrene Quartierstrasse handelt, die als Sackgasse endet und nur der Erschliessung einiger weniger Grundstücke dient; während der Dauer des Augenscheins blieb die Strasse praktisch unbe-

nutzt. Aufgrund der Rampengeometrie (Ausfahrt entlang der Strasse in Richtung Osten, um sodann auf diese einzubiegen; vgl. act. 19.11 im Verfahren G.-Nr. R4.2020.00019) besteht nach links ein uneingeschränkter Blick und nach rechts (wo allfällige Fahrzeuge zufolge des Rechtsfahrens nur auf der gegenüberliegenden Seite der Strasse I. herkämen) ein ohne weiteres hinreichender, sobald ein ausfahrendes Fahrzeug auch nur leicht in Richtung Strasse abgedreht wird. Der Sichtbereich der Ausfahrt ist ab einer Höhe von 0,8 m dauernd freizuhalten (Beobachtungsdistanz 2,5 m; Sichtweite 40 m) und die Mauer der Tiefgaragenrampe so anzulegen, dass die erforderlichen Sichtbereiche freigehalten werden (Erwägung lit. d in Verbindung mit Dispositivziffer 3 der Stammbaubewilligung). Der ausgesprochene Wohnstrassencharakter der Sackgasse I. ermöglicht die hier vorgesehene Lösung ohne weiteres. Der maximal zulässige Gefällsbruch gemäss Anhang VSiv wird mit 5 % auf den letzten 6 m der Ein-/ bzw. Ausfahrt eingehalten. Verkehrssicherheitstechnische Mängel und eine damit einhergehende Gefährdung von Fussgängern und oder Kindern sind nicht zu erkennen. Die Rüge ist unbegründet.

6.1.

Die Rekurrierenden monieren sodann eine Abstandsverletzung durch die Garagenrampe. Es handle sich dabei ungeachtet der Frage, ob die Rampe überdeckt sei oder nicht, um eine unterirdische "Baute" im Sinne von Art. 41 Abs. 1 BZO, und eine solche habe gegenüber Gemeindestrassen und Wegen einen Abstand von 2 m einzuhalten, was sie zufolge Projektierung unmittelbar an die Strassengrenze aber nicht tue.

6.2.

Auch diese Rüge ist unbegründet. Gemäss Art. 41 Abs. 1 BZO haben unterirdische Bauten, wo – wie vorliegend – keine Baulinien festgesetzt sind, gegenüber Gemeindestrassen und Wegen einen Abstand von 2 m einzuhalten. Mit der Auffassung bzw. Auslegung der Vorinstanz handelt es sich bei Art. 41 Abs. 1 BZO gesetzessystematisch offenkundig um die Inanspruchnahme der Kompetenz gemäss § 265 Abs. 1 PBG, den Strassenabstand *für Gebäude* in der Bauordnung zu bestimmen. Bei oberirdischen Gebäuden weicht die BZO nicht von § 265 PBG ab, bei unterirdischen Gebäuden gilt indes ein Abstand von 2 m. Die redaktionell unglückliche Verwendung des Begriffs "Bauten" anstatt "Gebäude" in Art. 41 Abs. 1 BZO

gibt nicht den wahren Sinn der Bestimmung wieder; gemeint sind Gebäude. Die Tiefgaragenrampe ist mangels Überdeckung im fraglichen Bereich unstrittig kein Gebäude im baurechtlichen Sinne, weder ober- noch unterirdisch. Die Stützmauer entlang der Strasse hat daher (auch) unterirdisch keinen Abstand einzuhalten. Die rekurrentische Auslegung liefe hingegen darauf hinaus, dass die oberirdische Rampenmauer keinen Abstand einzuhalten hätte, hingegen dieser Abstand von derselben Rampenmauer plötzlich ab dem Punkt einzuhalten wäre, ab dem sie unterirdisch verläuft. Dieses Auslegungsergebnis wäre geradezu absurd und kann undenkbar die Intention des kommunalen Gesetzgebers gewesen sein. Die Vorinstanz bestätigt denn auch, die Vorschrift von Art. 41 Abs. 1 BZO seit jeher so ausgelegt zu haben, dass mit "Bauten" nur Gebäude im baurechtlichen Sinne gemeint seien.

Schliesslich ist die Tiefgaragenrampe auch nicht etwa bereits deshalb unzulässig, weil sie vollständig im Strassenabstandsbereich liegt und daher gemäss Auffassung der Rekurrierenden einen allfälligen künftigen Ausbau der Gemeindestrasse präjudizieren könnte. Für eine solche Raumsicherung wären Baulinien vorzusehen; Art. 41 Abs. 1 BZO dient nicht der Raumsicherung für künftigen eventuellen Strassenbau. Ein künftiger Ausbau der Quartier- bzw. Stichstrasse ist weder mit Baulinien gesichert noch gemäss den unbestritten gebliebenen Ausführungen der Vorinstanz in der Vernehmlassung überhaupt auch nur angedacht. Die Rüge ist unbegründet.

7.

Zusammengefasst sind die Rekurse der verbleibenden Rekurrierenden abzuweisen, soweit auf die Rekurse einzutreten und die Verfahren nicht als gegenstandslos geworden abzuschreiben sind.

8.1.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten zu je einem Fünftel M. E. und der Erbegemeinschaft W. G., zu je zwei Fünfteln J. und C. B., P. C., R. C., R. F. sowie S. H.-M. und zu drei Fünfteln der E. aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Die Erbegemeinschaft W. G., J. und C. B., P. C., R. C., R. F. sowie S. H.-M., deren Rekurse

allesamt materiell zu behandeln waren bzw. erledigt wurden, haften solidarisch für elf Fünftel der Verfahrenskosten.

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). In besonders aufwendigen Verfahren kann die Gerichtsgebühr bis auf das Doppelte erhöht werden (§ 4 Abs. 1 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 (finanzielle Bedeutung des Bauvorhabens im streitgegenständlichen Umfang) und des getätigten Verfahrensaufwandes (Verfahrensvereinigung, je zweiter Schriftenwechsel, Abteilungsangenehmheit) ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 7'000.-- 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).

8.2.

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 Zuspreehung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend der privaten Rekursgegnerin zulasten der Rekurrierenden eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint für beide Dossiers zusammen ein um

den Unterliegeranteil reduzierter Betrag von Fr. 2'100.--. Dieser Betrag ist von der Erbengemeinschaft W. G., J. und C. B., P. C., R. C., R. F. sowie S. H.-M. zu je einem Sechstel (Fr. 350.--) zu bezahlen; unter Solidarhaftung für die ganzen Fr. 2'100.--. Sodann ist M. E. zur Bezahlung einer Umtriebsentschädigung an die private Rekursgegnerin in der Höhe von Fr. 200.-- zu verpflichten. 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).

Auch 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.

[...]