

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00519 vom 22. März 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-03-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2005.00519](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00519)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00519 du 22 mars 2006

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00519 del 22 marzo 2006

## Regeste

Baubewilligung | Terrassenhaus mit Garagengebäude. Der Einwand der unzureichenden Planunterlagen ist unbegründet (E. 2). Terrassenhaus und Garagengebäude stellen nicht zwei getrennte Gebäude dar, weshalb Mehrlängenzuschlag, Gebäudelänge und grosser Grenzabstand nicht getrennt zu ermitteln sind (E. 3.1-3.3). Bei Terrassenhaus und Garagengebäude handelt es sich trotz unterirdischer Verbindungen nicht um eine bauliche Einheit. Unter dieser Vorgabe sind die Abstandsvorschriften eingehalten (E. 3.4). Das oberste Geschoss des Terrassenhauses stellt ein zulässiges Dachgeschoss dar (E. 4.1). Der Einwand der Beschwerdeführenden, das Garagengebäude weise zwei Vollgeschosse auf, ist abzulehnen (E. 4.2). Die ausserordentlichen topographischen Verhältnisse rechtfertigen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Höhenüberschreitung des Garagengebäudes (E. 5). Die Beurteilung des Bauprojekts hinsichtlich der befriedigenden Einordnung durch die Bewilligungsbehörde und die Vorinstanz erweist sich als nicht rechtsverletzend (E. 6). Die Wertung der Bewilligungsbehörde, die vorgesehene Umgebungsgestaltung entspreche der einschlägigen Bestimmung der kommunalen Bau- und Zonenordnung, ist vertretbar und damit rechens (E. 7.1 und 7.2). Auf die Rüge hinsichtlich des Lichtschachts für einen Wellnessraum ist die Vorinstanz zu Recht nicht eingetreten (E. 7.3). Abweisung (E. 8).

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht  
Betreff: Baubewilligung Terrassenhaus mit Garagengebäude. Der Einwand der unzureichenden Planunterlagen ist unbegründet (E. 2). Terrassenhaus und Garagengebäude stellen nicht zwei getrennte Gebäude dar, weshalb Mehrlängenzuschlag, Gebäudelänge und grosser Grenzabstand nicht getrennt zu ermitteln sind (E. 3.1-3.3). Bei Terrassenhaus und Garagengebäude handelt es sich trotz unterirdischer Verbindungen nicht um eine bauliche Einheit. Unter dieser Vorgabe sind die Abstandsvorschriften eingehalten (E. 3.4). Das oberste Geschoss des Terrassenhauses stellt ein zulässiges Dachgeschoss dar (E. 4.1). Der Einwand der Beschwerdeführenden, das Garagengebäude weise zwei Vollgeschosse auf, ist abzulehnen (E. 4.2). Die ausserordentlichen topographischen Verhältnisse rechtfertigen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Höhenüberschreitung des Garagengebäudes (E. 5). Die Beurteilung des Bauprojekts hinsichtlich der befriedigenden Einordnung durch die Bewilligungsbehörde und die Vorinstanz erweist sich als nicht rechtsverletzend (E. 6). Die Wertung der Bewilligungsbehörde, die vorgesehene Umgebungsgestaltung entspreche der einschlägigen Bestimmung der kommunalen Bau- und Zonenordnung, ist vertretbar und damit rechens (E. 7.1 und 7.2). Auf die Rüge hinsichtlich des Lichtschachts für einen

Wellnessraum ist die Vorinstanz zu Recht nicht eingetreten (E. 7.3). Abweisung (E. 8).  
Stichworte: ABGRABUNG AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN BAUBEWILLIGUNG  
UND BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN DACHAUFBAUTE DACHGESCHOSS  
DRITTELSREGEL EINORDNUNG FASSADENLÄNGE GARAGE GEBÄUDEHÖHE  
GEBÄUDELÄNGE GESCHLOSSENE BAUWEISE GESCHOSSZAHL  
GEWACHSENER BODEN GRENZABSTAND HAUPTGEBÄUDE LICHTSCHACHT  
MEHRLÄNGENZUSCHLAG OFFENE BAUWEISE PLANUNTERLAGEN  
PROFILLINIEN TERRASSENHAUS UMGEBUNGSGESTALTUNG  
UNTERGESCHOSS UNTERNIVEAUGARAGE VOLLGESCHOSS Rechtsnormen: §  
220 PBG § 238 PBG § 269 PBG § 275 Abs. III PBG § 281 PBG § 292 PBG § 293 PBG  
Art./§ 14 BZO Wettswil Art./§ 26 Abs. IV BZO Wettswil Art./§ 27 BZO Wettswil  
Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung)  
Gewichtung: 3 I. A. Der Gemeinderat Wettswil a.A. erteilte am 10. Februar 2003 dem  
Baukonsortium D die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des bestehenden  
Wohnhauses Vers.-Nr. 01 und den Neubau von drei Terrassenhäusern auf dem in der  
eingeschossigen Wohnzone W1 gelegenen Grundstück Kat.-Nr. 02 an der L-Strasse in  
Wettswil a.A. Diese Baubewilligung wurde vom Verwaltungsgericht auf nachbarliche  
Beschwerden hin mit Entscheid vom 10. September 2004 (VB.2004.00128 und  
VB.2004.00140, www.vgrzh.ch) aufgehoben. B. Mit Beschluss vom 13. Dezember 2004  
erteilte der Gemeinderat Wettswil a.A. dem Baukonsortium D die baurechtliche  
Bewilligung für ein überarbeitetes Projekt mit drei Terrassenhäusern und einem  
Garagengebäude mit Ateliers auf dem nämlichen Baugrundstück. II. Gegen die  
Baubewilligung vom 13. Dezember 2004 erhoben A und B mit Eingabe vom 21. Januar  
2005 Rekurs und beantragten die Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung. Die  
Baurekurskommission II wies am 20. September 2005 den Rekurs ab. III. Mit Beschwerde  
vom 23. Oktober 2005 beantragten A und B dem Verwaltungsgericht, den Entscheid der  
Baurekurskommission II vom 20. September 2005 sowie die Baubewilligung des  
Gemeinderats Wettswil a.A. vom 13. Dezember 2004 unter Zusprechung einer  
Parteientschädigung aufzuheben; in prozessualer Hinsicht verlangten sie zudem, es sei das  
Verfahren zu sistieren. Die Baurekurskommission II und die private  
Beschwerdegegnerschaft beantragten Abweisung der Beschwerde; Letztere verlangte  
zudem eine Parteientschädigung. Der Gemeinderat Wettswil a.A. verzichtete auf  
Vernehmlassung. Mit Präsidialverfügung vom 23. November 2005 wurde das  
Sistierungsgesuch der Beschwerdeführenden abgewiesen. Die Ausführungen der Parteien in  
ihren Rechtsschriften werden, soweit rechtserheblich, in den nachfolgenden Erwägungen  
wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung:

### **E. 1.1**

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom  
24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung von Beschwerden gegen Entscheide der  
Baurekurskommissionen zuständig.

### **E. 1.2**

Die Beschwerdeführenden sind als Eigentümer der auf der Nordseite des Baugrundstücks  
anstossenden Liegenschaft Kat.-Nr. 03 gemäss § 21 VRG zum Rekurs und zur Beschwerde  
legitimiert.

### **E. 2**

Wie schon im Rekursverfahren rügen die Beschwerdeführenden, die Planunterlagen seien unzureichend. Diesen Einwand hat die Vorinstanz mit überzeugender Begründung verworfen, auf welche Erwägungen verwiesen werden kann (§ 28 Abs. 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Für die Beurteilung des Bauprojekts sind weder ein Modell noch Fotomontagen erforderlich (§ 310 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Die für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Höhenangaben ergeben sich aus den bei den Akten der Vorinstanz befindlichen Terrainaufnahmen des Gemeindeingenieurs wie auch aus den Fassadenansichten sowie Längs- und Querschnitten. Der Einwand der unzureichenden Planunterlagen ist unbegründet.

### **E. 3.1**

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 02 an der L-Strasse ist nach dem Zonenplan der Gemeinde Wettswil a.A. der eingeschossigen Wohnzone W1 zugeteilt. Laut Art. 14 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wettswil a.A. vom 19. Juni 1995 (BZO) ist in dieser Zone eine maximale Gebäudelänge von 25 m, ein grosser Grundabstand von 10 m, ein kleiner Grundabstand von 5 m sowie ein Mehrlängenzuschlag von  $\frac{1}{4}$  der Mehrlänge über 16 m Fassadenlänge, höchstens jedoch 4 m, zu beachten. In materieller Hinsicht ist vorab streitig, ob Garagengebäude und Terrassenhaus zwei getrennte Gebäude darstellen mit der Folge, dass Mehrlängenzuschlag, Gebäudelänge und grosser Grenzabstand getrennt zu ermitteln sind.

### **E. 3.2**

Wie die Baurekurskommission in ihrem Entscheid vom 20. September 2005 festgehalten hat, ist für die Ermittlung des Mehrlängenzuschlags und die Messung der Gebäudelänge die Fassadenlänge massgeblich. Unterirdische, das heisst unter dem gewachsenen Boden liegende Fassadenteile seien nicht an die Fassaden- und damit an die Gebäudelänge anzurechnen. Andernfalls würde die Verbindung von zwei Hauptgebäuden durch ein gemeinsames Untergeschoss dazu führen, dass der Komplex als Ganzes an die Fassaden- und Gebäudelänge anzurechnen wäre. Der Einwand, mit einem solchen Untergeschoss liege eine bauliche und funktionelle Verbindung vor, ändere hieran nichts. Die Rechtsprechung gehe sogar weiter, indem in Anlehnung an § 269 PBG auch Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragten, nicht an die Gebäudelänge anzurechnen seien. Denn es wäre widersinnig, nicht abstandspflichtige Gebäudeteile an die Fassadenlänge anzurechnen, mit der Folge, dass sie alsdann, obschon selbst nicht abstandspflichtig, einen Mehrlängenzuschlag auslösen könnten.

### **E. 3.3**

Diese Ausführungen sind überzeugend. Laut § 23 Abs. 1 und § 28 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABauV) ist für die Ermittlung des Mehrlängenzuschlags die "Fassadenlänge" massgebend. Unterirdische, das heisst unter dem gewachsenen Terrain liegende Gebäude und Gebäudeteile stellen keine "Fassaden" dar und fallen für die Bemessung der Fassadenlänge von vornherein ausser Betracht. Nach § 269 PBG unterliegen nicht nur unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sondern auch solche, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen und die keine Öffnungen gegen Nachbargrundstück aufweisen, keinen Abstandsvorschriften. Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass abstandsfreie Gebäude nicht an die Fassadenlängen angerechnet werden. Denn der Gesetzgeber wollte offensichtlich unterirdische Gebäude/Gebäudeteile und solche, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als 50 cm

überragen, gleich behandeln. Zudem wäre es – wie die Vorinstanz zu Recht ausführt – unsinnig, dass Gebäude oder Gebäudeteile, die selber keinen Abstandsvorschriften unterliegen, für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags beigezogen werden müssten. Der Einwand der Beschwerdeführenden, wenn der Verordnungsgeber in § 27 ABauV ausser gewissen Vorsprüngen auch die in § 269 PBG erwähnten Gebäude und Gebäudeteile von der Anrechenbarkeit hätte ausnehmen wollen, so hätte er dies ausdrücklich entsprechend geregelt, ist unbegründet, denn die Nichtanrechenbarkeit ergibt sich direkt aus der Auslegung des Gesetzes selber. Beim streitigen Projekt liegt die Verbindung zwischen Terrassenhaus und Garagentrakt der Ebene 2 vollständig unter dem gewachsenen Terrain (vgl. Längsschnitt B–B und Plan "Ostfassade"). Das in den Bauplänen eingezeichnete gewachsene Terrain entspricht den bereits erwähnten Höhenangaben gemäss den Erhebungen des Gemeindeingenieurs. Selbst wenn diese Angaben ungenau wären, würde die Verbindung bei der Ebene 2 auf jeden Fall als abstandsfreier Gebäudeteil gelten und nach dem Gesagten nicht zur massgeblichen Fassadenlänge zählen.

#### **E. 3.4**

Streitig ist weiter, welche baurechtliche Bedeutung der oberirdischen Verbindung der Ebene 4 des Terrassenhauses mit dem Garagentrakt und dem Lift zukommt. Nach dem vorliegenden Bauprojekt soll das Flachdach des Terrassenhauses (Ebene 4) mittels eines Gitterroststegs mit dem Garagentrakt samt Liftzugang verbunden werden. Wie die Baurekurskommission zu Recht festgehalten hat, führt diese Verbindung nicht dazu, dass Garagentrakt und Terrassengebäude als ein einziges Gebäude oder auch nur als zusammengebautes Gebäude zu qualifizieren sind. Der als Gitterrost ausgestaltete Steg stellt auch nicht gleichzeitig einen Witterungsschutz für die darunter liegende Ebene 3 dar. Im Gegensatz zum ersten – nicht bewilligten – Bauprojekt ist das Garagengebäude soweit es sichtbar ist, das heisst über dem gewachsenen Terrain liegt, nunmehr baulich und funktional vom Terrassengebäude getrennt. Die beiden unterirdischen Verbindungen in den Ebenen 1 und 2 vom Terrassengebäude zum Garagentrakt ändern nichts daran, dass es sich bei diesen beiden Bauten nicht um eine bauliche Einheit handelt. Baubewilligungsbehörde und Vorinstanz sind insofern zu Recht von zwei in offener Bauweise erstellten Gebäuden ausgegangen. Unter dieser Vorgabe sind die Abstandsvorschriften eingehalten. Bei einer massgebenden Fassadenlänge von 19 m hält das projektierte Terrassengebäude auf der Nord- und Südseite den erforderlichen Grenzabstand von 5,75 m (Grundabstand von 5 m + Mehrlängenzuschlag von 1/4 der Mehrlänge über 16 m) ein. Der grosse Grundabstand ist gemäss Art. 15 Abs. 1 BZO auf der längeren westlichen Gebäudeseite (Fassadenlänge 19,29 m) zu beachten und ebenfalls eingehalten. Auch die zulässige Gebäudelänge von 25 m wird nicht überschritten. Das Projekt erweist sich unter diesem Gesichtspunkt als baubewilligungsfähig.

#### **E. 4.1**

Laut Art. 14 BZO sind in der hier massgebenden Wohnzone W1 ein Vollgeschoss, ein anrechenbares Untergeschoss und ein Dachgeschoss zulässig. Streitig ist weiter, ob das oberste Geschoss (Ebene 3) als Dachgeschoss die in § 281 und § 292 PBG definierten Dachgeschossprofile einhält. Nach diesen Bestimmungen dürfen – wo nichts anderes bestimmt ist – Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen. Der Einwand der

Beschwerdeführenden, das Profil sei ostseits nicht beim Durchgang an den Garagentrakt anzusetzen, sondern unter Einbezug des Garagentrakts, weil die Ebene 2 durchgehend sei, ist unbegründet. Da das Garagengebäude und das Terrassengebäude – wie gesehen – als zwei separate Baukörper zu behandeln sind, ist auch die Dachgeschossprofilinie gemäss § 281 PBG für jedes Gebäude separat anzusetzen. Was den Steg betrifft, welcher die Ebene 4 (Flachdach) des Terrassenhauses mit dem Garagengebäude verbindet, hat die Baurekurskommission festgehalten, dass der breitere Teil des Stegs nicht dem Terrassengebäude, sondern dem Garagentrakt zuzurechnen sei, weil er an eben dessen Fassade befestigt sei. Somit könne nicht auf eine das Drittelsmass von § 292 PBG verletzende Dachaufbaute des Terrassenhauses geschlossen werden. Diese Rechtsauffassung ist vertretbar. Eine Verletzung von § 292 PBG ist aber schon deshalb nicht gegeben, weil der Steg weder eine Dachaufbaute noch Teil einer solchen im Sinn dieser Bestimmung darstellt; zumindest würde sie als "technisch bedingte Aufbaute" nicht der Drittelsregel von § 292 PBG unterliegen. Die Ebene 3 des Terrassengebäudes stellt damit ein zulässiges Dachgeschoss dar.

#### **E. 4.2**

Mit Bezug auf die Geschosshöhen ist das Garagengebäude – wie gesehen – als separates Gebäude zu prüfen. Die Beschwerdeführenden wiederholen in diesem Zusammenhang die bereits im Rekursverfahren vorgebrachte Rüge, die Ebene 3 des Garagengebäudes sei nicht als Untergeschoss, sondern als Vollgeschoss zu qualifizieren, womit dieses Gebäude unzulässigerweise zwei Vollgeschosse aufweise. Laut § 275 Abs. 3 PBG stellen Untergeschosse horizontale Gebäudeabschnitte dar, die ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden hineinragen. Wie die Vorinstanz ausgeführt hat, ergibt sich aus dem Längsschnitt A–A deutlich, dass der Boden des fraglichen Geschosses bei der Ostfassade um 0,8 m in das gewachsene Terrain hineinragt. Diese Erwägungen sind zutreffend. Die beiden Atelierräume der Ebene 3 liegen nicht über der Ebene 2. Gemäss dem Schnitt A–A ragt der "horizontale Gebäudeabschnitt" der Ebene 3 bis auf eine Kote von ca. 626.50 ins Erdreich und damit ca. 80 cm in das gewachsene Terrain. Dies deckt sich mit den Terrainaufnahmen gemäss dem Plan "Höhenangabe" des Gemeindeingenieurs, woraus sich ergibt, dass das gewachsene Terrain entlang der Ostfassade des Garagengebäudes zwischen den Koten 627.29 (nordöstliche Gebäudeecke) und 627.02 (südöstliche Gebäudeecke) verläuft. Die Auffassung der Beschwerdeführenden, es sei auf die "ursprünglichen, vor Erstellung des (abzubrechenden) Gebäudes bestehenden Verhältnisse" zurückzugreifen, ist abzulehnen, weil dies einerseits § 5 ABauV widerspricht, wonach als gewachsener Boden der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Terrainverlauf gilt, und andererseits, weil die früheren (Terrain)Verhältnisse gar nicht feststellbar sind. Die Ebene 3 des Garagengebäudes ist als Untergeschoss zu qualifizieren, und zwar unabhängig davon, ob dieser Gebäudeabschnitt nur geringfügig in den gewachsenen Boden hineinragt. Auch liegt keine Gesetzesumgehung vor, weil die Raumhöhe der beiden Ateliers 3,1 m beträgt. Der Einwand der Beschwerdeführenden, das Garagengebäude weise zwei Vollgeschosse auf, ist damit abzulehnen.

#### **E. 5.1**

Gemäss Art. 14 BZO beträgt die Gebäudehöhe in der Wohnzone W1 maximal 4,5 m. Das Garagengebäude weist indessen eine Gebäudehöhe zwischen 5,23 m (Nordfassade) und 6,23 m (Südfassade) auf. Für diese Höhenüberschreitung hat der Gemeinderat eine Ausnahmebewilligung im Sinn von § 220 PBG erteilt. Er hat dies mit der Topographie

begründet, falle doch das gewachsene Terrain auf eine Distanz von 6 m ab der L-Strasse um ca. 3 m ab. Da zudem gemäss Art. 26 Abs. 4 BZO mindestens 60 % der verlangten Abstellplätze unter Terrain oder in Gebäuden angeordnet werden müssten, und da aufgrund der Topographie andere Lösungen mit unverhältnismässigen Eingriffen verbunden wären, sei die vorgesehene Lage des Garagengebäudes begründet. An der Einhaltung der ästhetisch motivierten Vorschrift für die unterirdische oder überdeckte Anordnung der Abstellplätze sei festzuhalten. Alternative Erschliessungslösungen erwiesen sich aus technischen, finanziellen und Einordnungsgründen als sehr problematisch. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Gebäudehöhe um 0,81 m auf der Nordseite und um 1,73 m auf der Südseite seien damit gegeben. Die Baurekurskommission hat die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ebenfalls bejaht und hierzu ausgeführt, das Terrain falle auf dem Baugrundstück von der L-Strasse nach Westen äusserst steil ab. Der Abstand von dieser Strasse zum Garagentrakt betrage 6 m. In diesem Abschnitt falle das Gelände in etwa um die Höhe des Vollgeschosses eines Wohnhauses ab. Diese Verhältnisse rechtfertigten zweifellos einen Dispens. An der Einhaltung der ästhetisch motivierten Vorschrift von Art. 26 Abs. 4 BZO, wonach mindestens 60 % der Pflichtabstellplätze "unter Terrain" oder in Gebäuden erstellt werden müssten, bestehe ein erhebliches öffentliches Interesse. Die Erstellung einer Garage auf der strassenabgewandten Seite mit Erschliessung über eine Rampe könne nicht ernstlich in Betracht fallen. Die Höhendifferenz der rund 48 m langen Bauparzelle entspreche einer durchschnittlichen Steigung von 19 %. Zudem wäre eine solche Lösung für die Nachbarschaft mit erhöhten Lärmeinwirkungen verbunden. Die Erstellung einer Unterniveaugarage über einen strassenseitigen Fahrzeuglift wäre technisch und finanziell ausgesprochen aufwendig und vermöchte für die Nachbarn kaum eine günstigere Situation zu schaffen, da das Fahrzeugliftgebäude kaum weniger hoch als die geplanten Garagen ausfallen würde. Im ersten Rekursverfahren habe die Baurekurskommission eine Tiefersetzung der Garage von 44 cm verlangt, während das jetzige Projekt eine Tiefersetzung von 75 cm vorsehe. Auch in dieser Hinsicht sei das Projekt nicht zu beanstanden. Eine unzumutbare Benachteiligung der Rekurrenten sei nicht zu erkennen.

## **E. 5.2**

Die Beschwerdeführenden setzen sich mit diesen Ausführungen der Baurekurskommission gar nicht auseinander, sondern wiederholen wörtlich (Beschwerdeschrift Ziff. 29–36) ihre bereits in der Rekurschrift vorgebrachten Einwände. Es kann daher auf die überzeugenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Die ausserordentlichen topographischen Verhältnisse rechtfertigen zweifellos die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Gebäudehöhe. Eine Garage mit Erschliessung über eine Rampe kann angesichts der Gefällsverhältnisse nicht im Ernst gefordert werden. Ein Autolift wäre – wie die Vorinstanz zurecht ausgeführt hat – technisch und finanziell aufwendig, im Betrieb gegenüber einer Garagenlösung klar nachteilig und würde zudem ebenfalls eine Ausnahmegewilligung bedingen, da das Fahrzeugliftgebäude kaum weniger hoch als die geplanten Garagen ausfallen würde. Die Gebäudehöhe wird gegen Norden und damit gegen die Liegenschaft der Beschwerdeführenden um lediglich 81 cm überschritten. Von einer unzumutbaren Benachteiligung der Nachbarschaft kann unter diesen Umständen keine Rede sein. Zu Recht hat die Vorinstanz die Einwände der Beschwerdeführenden gegen die Erteilung der Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Gebäudehöhe durch das Garagengebäude abgelehnt.

### **E. 6.1**

Zum Einwand der mangelnden Einordnung im Sinn von § 238 PBG hat die Baurekurskommission in ihrem Entscheid ausgeführt, soweit sich die Rekurrierenden gegen die Terrassenüberbauung als solche richteten, sei darauf hinzuweisen, dass die Bau- und Zonenordnung eine solche im fraglichen Quartier nicht ausschliesse. Der kommunale Gesetzgeber habe auch an der fraglichen Hanglage, die als solche für Terrassenhäuser geeignet sei, diese Bauform nicht ausschliessen wollen. § 238 PBG lasse das Nebeneinander verschiedener Überbauungsformen, Stellungen von Bauten, Dachformen und dergleichen jedenfalls solange zu, als kein stossender Gegensatz entstehe. Ein solcher könne hier klar verneint werden. Dass andere Gebäude im Umfeld des Baugrundstücks die zonengemässen Baumöglichkeiten nicht voll ausschöpften, könne dem Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden. Die bauliche Dichte sei hier in erster Linie mit der Ausnützungsziffer von 25 % vorgegeben; das streitige Bauprojekt weise lediglich eine Ausnützung von 16,2 % auf. Die geschlossene Bauweise, welcher das Terrassenhaus als eigene Überbauungsform am ehesten nahe komme, sei in den Wohnzonen erlaubt. Mit der Tiefersetzung des Garagengebäudes, der Verkürzung der Ebene 3 und der Weglassung des zweiten Dachgeschosses trete das Bauprojekt optisch deutlich leichter in Erscheinung als in der ersten Fassung. Das Gebäude wirke flach und gut ins Gelände eingepasst. Nach Art. 14 BZO dürfe der Dachfirst eines Schrägdachgebäudes 9 m über dem gewachsenen Terrain liegen; das Baugrundstück liesse sich optisch daher wohl wesentlich dominanter überbauen als mit dem vorgesehenen Flachdachgebäude.

### **E. 6.2**

Auch bezüglich der Rüge der mangelnden Einordnung wiederholen die Beschwerdeführenden vor Verwaltungsgericht wortwörtlich (Beschwerdeschrift Ziff. 38–45) ihre im Rekursverfahren vorgebrachten Einwände, ohne sich mit den Ausführungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen. Zusammengefasst bringen sie vor, die bauliche Umgebung sei mit Gebäuden im Landhaus- oder Einfamilienhausstil überbaut. Mit den in Art. 14 BZO umschriebenen Grundmassen sollte die bestehende Quartierstruktur erhalten bleiben. Auslegungshilfe bilde auch der regionale Richtplan, welcher das in Frage stehende Grundstück dem "Gebiet mit niedriger baulicher Dichte" zuteilt. Terrassensiedlungen passten schon von ihrer Art her nicht in das Quartier. Das Baugrundstück verlaufe – nach einem ersten Steilabfall – relativ flach und sei für die Erstellung von Terrassenhäusern nicht prädestiniert. Der Einwand, der kommunalen Behörde stehe bei der Beurteilung der Einordnung ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu, gelte hier nicht, habe es doch die Gemeinde unterlassen, ihren Ermessensentscheid im angefochtenen Beschluss nachvollziehbar zu begründen.

### **E. 6.3**

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Bei der Anwendung dieser Bestimmung steht der kommunalen Baubehörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Trotz umfassender Kognition (§ 20 VRG) hat sich deshalb die Baurekurskommission bei der Überprüfung eines Einordnungsentscheids der kommunalen Baubehörde Zurückhaltung aufzuerlegen. Beruht dieser auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so hat die Rechtsmittelinstanz ihn zu respektieren und darf nicht ihr eigenes Ermessen an die Stelle desjenigen der kommunalen Behörde setzen.

Die Rekursinstanz darf erst dann eingreifen, wenn sich die vorinstanzliche Ermessensausübung als offensichtlich unvertretbar erweist (RB 1981 Nr. 20; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 19). Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können Rechtsverletzungen im Sinn von § 50 Abs. 2 VRG sowie gemäss § 51 VRG eine für den Entscheid erhebliche unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Hat die Baurekurskommission einen Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde bestätigt, so kann vor Verwaltungsgericht nur geltend gemacht werden, die Rekursinstanz sei zu Unrecht zum Ergebnis gelangt, der erstinstanzliche Entscheid bewege sich im Rahmen des der örtlichen Baubehörde zustehenden Ermessensspielraums. Das Verwaltungsgericht überprüft dann lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde als vertretbar hat beurteilen dürfen; nimmt es stattdessen eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Einordnung des Bauvorhabens vor, so überschreitet es in willkürlicher Weise seine eigene Kognition und verletzt damit gleichzeitig die Gemeindeautonomie (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)).

#### **E. 6.4**

Die Baurekurskommission hat den Einwand der fehlenden Einordnung mit zutreffenden Erwägungen zurückgewiesen. Mit dieser Begründung setzen sich die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerdeschrift nicht auseinander, sondern wiederholen darin lediglich wörtlich ihre in der Rekurschrift gemachte Begründung. Es kann daher vorab auf die überzeugenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Die Baurekurskommission hat zu Recht darauf hingewiesen, dass die Bau- und Zonenordnung eine Terrassenüberbauung im fraglichen Gebiet nicht ausschliesst. Die bauliche Dichte und das Bauvolumen, die in der Wohnzone W1 zulässig sind, werden durch die in Art. 14 BZO enthaltenen Grundmasse bestimmt. Das Terrassengebäude hält diese Baubegrenzungsnormen ein. Mit einer Ausnutzungsziffer von 16,2 % wird zudem die zulässige Ausnutzung von 25 % massiv unterschritten. Der Vorinstanz ist auch dahingehend zuzustimmen, dass das Terrassenhaus flach wirkt und gut dem Gelände angepasst ist. Auch das Garagengebäude erfüllt die Einordnungsanforderungen von § 238 Abs. 1 PBG. Von der L-Strasse aus gesehen tritt es als "normales" Flachdachgaragengebäude in Erscheinung. Auch in der Seitenansicht, das heisst von Süden und Norden wirkt das Garagengebäude mit einer Breite von lediglich 6 m keineswegs dominant oder voluminös. Die Einwände der Beschwerdeführenden zur befriedigenden Einordnung des Bauvorhabens stellen einfach eine andere subjektive Wertung dar, vermögen indessen nicht die Beurteilung der Vorinstanzen zu erschüttern. Der Gemeinderat hat in seiner Rekursantwort eingehend zur Frage der befriedigenden Einordnung der Terrassenüberbauung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG Stellung genommen. Ihm kann daher nicht vorgeworfen werden, er habe es im Verfahren unterlassen, sein ihm in Einordnungsfragen zustehendes Ermessen nachvollziehbar zu begründen (RB 1991 Nr. 2). Die Beurteilung des Bauprojekts hinsichtlich der befriedigenden Einordnung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG durch den Gemeinderat und die Vorinstanz erweist sich als nicht rechtsverletzend.

#### **E. 7.1**

Streitig ist weiter die Anwendung von Art. 27 BZO (Umgebungsgestaltung). Danach sind am gewachsenen Boden möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen (Abs. 1).

Stützmauern sind in Höhe und Länge auf ein Minimum zu beschränken (Abs. 2). Durch Abgrabungen oder Auffüllungen darf das bestehende Terrain um höchstens 2 m verändert werden; Böschungen müssen sich gut in die bestehende Topographie einfügen (Abs. 3). Art. 27 BZO regelt die Einordnung der Umgebungsgestaltung. Den kommunalen Baubewilligungsbehörden steht nach den in E. 6.3 aufgeführten Grundsätzen bei der Anwendung dieser Gesetzesbestimmung ein erheblicher Ermessensspielraum zu, dies umso mehr, als es sich um die Auslegung eigenen kommunalen Rechts handelt (vgl. RB 1981 Nr. 20, 1982 Nr. 38, 1984 Nr. 106; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19).

### **E. 7.2**

Die Beschwerdeführenden machen eine Verletzung von Art. 27 BZO geltend. Konkret rügen sie die Abgrabungen auf der Nordseite der Ebene 1 von 2,7 m. Hierzu hat der Gemeinderat in seiner Rekursantwort festgehalten, die Abgrabungsvorschrift von Art. 27 Abs. 3 BZO werde gemäss seiner Praxis bei Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge sowie Gartenausgänge nicht angewandt. Diese Auslegung liegt innerhalb des der Gemeinde zustehenden Ermessens und ist sinnvoll. Gerade das vorliegende Bauprojekt zeigt, dass es andernfalls bei der Gebäudehöhebeschränkung von lediglich 4,5 m an Hanglagen äusserst schwierig wäre, Zu- und Ausgänge in die – nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen – anrechenbaren Untergeschosse zu realisieren. Auch § 293 PBG, wonach nicht anrechenbare Untergeschosse höchstens 1,5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten dürfen, nimmt ausdrücklich "Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu ... Garagen" von dieser Beschränkung aus (§ 293 Abs. 2 PBG). Die Abgrabung auf der Nordseite Ebene 1 des Terrassenhauses ist wegen des dortigen Hauseingangs erforderlich und daher zulässig. Mit der Vorinstanz ist zudem festzuhalten, dass angesichts der topographischen Verhältnisse auch die Voraussetzungen für eine Ausnahmenbewilligung gegeben wären, umso mehr, als die Abgrabung wegen der vorgelagerten Treppe nur beschränkt in Erscheinung tritt. Mit der Vorinstanz ist schliesslich festzuhalten, dass die Wertung des Gemeinderats, die vorgesehene Umgebungsgestaltung entspreche Art. 27 BZO, durchaus vertretbar und damit auf jeden Fall rechtens ist.

### **E. 7.3**

Die Baurekurskommission ist in ihrem Rekursentscheid auf die Rüge der heutigen Beschwerdeführenden hinsichtlich des Lichtschachts für den Wellnessraum in der Ebene 1 nicht eingetreten, da dieser auf der abgewandten Südseite geplant sei, weshalb offenkundig eine legitimationsbegründende Betroffenheit fehle. Gemäss feststehender Rechtsprechung fehlt ein Rechtsschutzinteresse und damit die Legitimation dort, wo zum vornherein feststeht, dass die Gutheissung der Beschwerde die Beeinträchtigung nicht vom Beschwerdeführer abzuwenden vermag, dass also die Anerkennung der Rechtswidrigkeit und die entsprechende Änderung oder Aufhebung des Verwaltungsakts an diesen Einwirkungen auf den Rechtsmittelkläger nichts ändern können. Das Rechtsschutzinteresse mangelt, wo der Entscheid dem Rekurrenten oder Beschwerdeführer nicht verschaffen kann, was er anstrebt, das heisst wo die Durchsetzung des materiellen Rechts den verfolgten Prozesszweck unzweifelhaft nicht zu erreichen vermag. Von einem fehlenden Rechtsschutzinteresse des Nachbarn geht die Praxis etwa dann aus, wenn ein Projektmangel durch eine für diesen bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden kann (RB 1987 Nr. 3; VGr, 2. März 1995, BEZ 1995 Nr. 14). Im Licht dieser Rechtsprechung ist die Baurekurskommission zu Recht nicht auf die Rüge hinsichtlich des Lichtschachts für den Wellnessraum eingetreten. Dieser Lichtschacht ist an der Südfassade geplant und damit auf

der dem Grundstück Kat.-Nr. 03 der Beschwerdeführenden abgewandten Seite. Eine Baupolizeiwidrigkeit würde höchstens zur Verkleinerung oder Aufhebung dieses Lichtschachts führen, was den Beschwerdeführenden keinen Vorteil bringt, aber auf keinen Fall zur beantragten Aufhebung der Baubewilligung.

#### **E. 8**

Die Beschwerde ist mithin abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Eine Umtriebsentschädigung steht ihnen als unterliegender Partei von vornherein nicht zu. Hingegen sind sie in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a und b VRG zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerschaft eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Beantwortung der weitschweifigen und teilweise offensichtlich unbegründeten Ausführungen in der Beschwerdeschrift der privaten Beschwerdegegnerschaft einen überdurchschnittlichen Aufwand verursachte. Angemessen ist eine Parteientschädigung von total Fr. 2'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen). Demgemäss entscheidet die Kammer:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.