

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00558 vom 5. April 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-04-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2005.00558](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00558)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00558 du 5 avril 2006

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00558 del 5 aprile 2006

## Regeste

Baubewilligung | Arealüberbauung. Aufgrund der Gemeindeautonomie besteht für die Rekursinstanzen eine Beschränkung der Prüfungsbefugnis, und zwar unter anderem dort, wo das kantonale Recht den Gemeinden bei der Anwendung kantonaler Bestimmungen eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Diese ist auch bezüglich § 71 PBG bei Arealüberbauungen zu beachten, wo unter anderem Fragen der baulichen Gestaltung und der Einordnung in das vorhandene Ortsbild zu beurteilen sind und überdies das kantonale Recht der Gemeinde bezüglich der bei der Beurteilung zu beachtenden Merkmale und ihrer Gewichtung ausdrücklich einen Ermessensspielraum öffnet (vgl. VB.2003.00006, E. 2b). Soweit der Verwaltungsbehörde ein Ermessensspielraum zusteht, kann das Verwaltungsgericht nur nach Massgabe von § 50 Abs. 2 lit. c VRG einschreiten (E. 4.1). Die Vorinstanz hat ohne Rechtsverletzung entschieden, wenn sie die Anforderungen an die Gestaltung des Bauvorhabens als erfüllt erachtete (E. 4.2). § 71 PBG bietet keine rechtliche Grundlage für strengere Standards für behindertengerechtes Bauen bei Arealüberbauungen. Aus der Formulierung von § 71 PBG kann nicht geschlossen werden, dies erfordere in jedem Fall eine Zusatzleistung gegenüber der in § 239 Abs. 4 PBG statuierten Forderung nach einer angemessenen Berücksichtigung der Bedürfnisse von Behinderten und Betagten (E. 4.3.1). Abweisung (E. 5).

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Das Bundesgericht hat eine staatsrechtliche Beschwerde gegen diesen Entscheid am 16.10.2006 abgewiesen. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Baubewilligung Arealüberbauung. Aufgrund der Gemeindeautonomie besteht für die Rekursinstanzen eine Beschränkung der Prüfungsbefugnis, und zwar unter anderem dort, wo das kantonale Recht den Gemeinden bei der Anwendung kantonaler Bestimmungen eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Diese ist auch bezüglich § 71 PBG bei Arealüberbauungen zu beachten, wo unter anderem Fragen der baulichen Gestaltung und der Einordnung in das vorhandene Ortsbild zu beurteilen sind und überdies das kantonale Recht der Gemeinde bezüglich der bei der Beurteilung zu beachtenden Merkmale und ihrer Gewichtung ausdrücklich einen Ermessensspielraum öffnet (vgl. VB.2003.00006, E. 2b). Soweit der Verwaltungsbehörde ein Ermessensspielraum zusteht, kann das Verwaltungsgericht nur nach Massgabe von § 50 Abs. 2 lit. c VRG einschreiten (E. 4.1). Die Vorinstanz hat ohne Rechtsverletzung entschieden, wenn sie die Anforderungen an die Gestaltung des Bauvorhabens als erfüllt erachtete (E. 4.2). § 71 PBG bietet keine rechtliche Grundlage für strengere Standards für behindertengerechtes Bauen bei Arealüberbauungen. Aus der Formulierung von § 71 PBG

kann nicht geschlossen werden, dies erfordere in jedem Fall eine Zusatzleistung gegenüber der in § 239 Abs. 4 PBG statuierten Forderung nach einer angemessenen Berücksichtigung der Bedürfnisse von Behinderten und Betagten (E. 4.3.1). Abweisung (E. 5). Stichworte: AREALÜBERBAUUNG ATTIKAGESCHOSS BAUBEWILLIGUNG UND BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN BEHINDERTENGERECHTES BAUEN DACHAUFBAUTE DACHGESCHOSS EINORDNUNG ERMESSENSSPIELRAUM TERRASSENHAUS UNTERNIVEAUGARAGE Rechtsnormen: § 71 Abs. I PBG § 238 PBG § 239 Abs. IV PBG § 292 lit. b PBG § 50 VRG § 51 VRG Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. A. Am 1. Juni 2004 erteilte der Gemeinderat Richterswil der Erbgemeinschaft F die baurechtliche Bewilligung für den Neubau von zwei terrassierten Gebäudekomplexen mit insgesamt 13 Wohneinheiten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01, N 02 und 03, in Richterswil. Beim Bauprojekt handelt es sich um die zweite Etappe einer insgesamt drei Etappen umfassenden Arealüberbauung. Gegen die Baubewilligung gelangten neben anderen C und D sowie A und B mit separaten Rekursen an die Baurekurskommission II, jeweils mit dem Antrag, die Baubewilligung sei aufzuheben. B. Am 23. November 2004 bewilligte die Hochbaukommission Richterswil eine Änderung des streitigen Projekts. Dieser Beschluss wurde von den nämlichen Rekurrierenden wiederum bei der Baurekurskommission II angefochten. II. Die Baurekurskommission II vereinigte sämtliche Rekursverfahren und wies diese mit Entscheid vom 25. Oktober 2005 ab, soweit darauf einzutreten war und die Verfahren nicht als gegenstandslos geworden abzuschreiben waren. III. Mit gemeinsamer Beschwerde vom 28. November 2005 liessen A und B sowie C und D dem Verwaltungsgericht beantragen, der Rekursentscheid sowie die Bewilligungsbeschlüsse von Gemeinderat und Hochbaukommission Richterswil seien aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zugunsten der Beschwerdeführenden. Eventuell seien die Akten zur Vervollständigung der materiellen Beurteilung der Rekurse an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Baurekurskommission II und die Bauherrschaft beantragten Abweisung der Beschwerde; letztere liess zudem um Zusprechung einer Parteientschädigung ersuchen. Der Gemeinderat und die Hochbaukommission Richterswil liessen sich nicht vernehmen. Die Parteivorbringen sowie die Erwägungen der Vorinstanz werden, soweit rechtserheblich, im Rahmen der 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 der gegen den Entscheid der Baurekurskommission gerichteten Beschwerde zuständig.

### **E. 1.2**

Als Eigentümer benachbarter Grundstücke sind die Beschwerdeführenden von der angefochtenen Baubewilligung mehr als irgendwelche Dritte oder die Allgemeinheit in ihren eigenen tatsächlichen oder rechtlichen Interessen betroffen und gestützt auf § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerde legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die rechtzeitige Beschwerde einzutreten.

### **E. 1.3**

Die auf einem Augenschein beruhenden und durch Fotografien dokumentierten Feststellungen der Baurekurskommission II über die örtlichen Verhältnisse können auch im Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden (RB 1981 Nr. 2). Da der massgebliche Sachverhalt aus den Akten hinreichend hervorgeht, erübrigt sich ein eigener Augenschein des Verwaltungsgerichts (RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen).

## **E. 2**

Beim streitigen Bauvorhaben handelt es sich um die zweite Etappe einer Arealüberbauung. Die erste Etappe mit den Terrassenhäusern N 04 und 05 wurde bereits im Jahr 2002 realisiert. In zweiter Etappe sollen nun die streitigen Terrassenhäuser N 02 und 03 erstellt werden. Im Sinn einer dritten Etappe wurde sodann ein weiteres Baugesuch für die Terrassenüberbauungen N 06 und 07 in Aussicht gestellt. Am 9. Januar 2004 hatte die Bauherrschaft zudem einen die gesamte Überbauung N 02 – 07 erfassenden Umgebungsplan eingereicht, welcher am 5. April 2004 bewilligt worden war. Jene Bewilligung ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Das ganze Areal liegt in der Wohnzone W2 östlich der O-Strasse und ist bis auf die bereits erstellte erste Etappe noch unüberbaut. Das Baugrundstück der streitigen zweiten Etappe liegt am Ende der als Stichstrasse konzipierten O-Strasse und weist wie das ganze Gebiet ein nach Osten hin stark abfallendes Gelände auf. Die Erschliessung des Bauvorhabens erfolgt über die O-Strasse, wobei der diese abschliessende Kehrplatz im östlichen Bereich ausgebaut wird und als Zugang zu einem Autolift dient, welcher die auf drei Ebenen angelegte gemeinsame Unterniveaugarage erschliesst.

## **E. 3**

Vorab wenden die Beschwerdeführenden ein, sie hätten im Rekursverfahren Verstösse gegen die Vorschriften über die Geschossigkeit, die Gebäudehöhe, die Gebäudelänge und die Ausnützung geltend gemacht, welche allesamt von der Vorinstanz zu Unrecht nicht beurteilt worden seien. Die Streitsache sei daher zur Vervollständigung der materiellen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

### **E. 3.1**

Dieser Vorwurf geht bereits insofern fehl, als die Baurekurskommission II lediglich auf die Vorbringen betreffend die zulässige Gebäudelänge und die angebliche Überschreitung der Ausnützungsziffer nicht eingetreten ist. Die Rekurskommission begründete diesbezüglich ihr Nichteintreten damit, die betreffenden Rügen seien erstmals im Rekurs gegen die Bewilligung des abgeänderten Projekts erhoben worden. Weder die Gebäudelänge noch die Art und Weise der Ausnützungsberechnung seien indessen durch die Projektänderung tangiert worden. Die entsprechenden Rügen hätten folglich bereits gegen das ursprüngliche Projekt angeführt werden müssen und seien nunmehr verspätet.

#### **E. 3.1.1**

Dem halten die Beschwerdeführenden entgegen, die heutigen Beschwerdeführenden 2 hätten in ihrem gegen die ursprüngliche Baubewilligung gerichteten Rekurs vom 30. Juli 2004 die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge von 40 m sogar wiederholt gerügt, nämlich sowohl in Ziffer 3 als auch in Ziffer 8 ihrer Ausführungen. In Ziffer 3 der besagten Rekurschrift hatten die heutigen Beschwerdeführenden 2 ausführen lassen, dass bzw. weshalb das Projekt die Anforderungen an eine Arealüberbauung nicht erfülle. Anstatt auf die empfindliche Umgebung gebührend Rücksicht zu nehmen und ein zurückhaltendes Projekt zu realisieren, beabsichtige die Bauherrschaft den von weitem in Erscheinung

tretenden Hügel mit einer gewaltigen Konzentration von Baumasse zu überbauen. Dabei begnüge sich die Bauherrschaft nicht einmal mit dem für Arealüberbauungen gewährten Ausnützungsbonus von 5 %, sondern realisiere mit Hilfe einer Ausnützungsübertragung eine Ausnützung von insgesamt 46,5 % anstatt 30 % gemäss Regelbauweise. Zudem solle auch die für Terrassenüberbauungen gewährte Privilegierung bezüglich Gebäudelängen von 40 m (anstatt 30 m bei Regelbauweise) noch weiter überschritten werden. Damit würden die Bauten an dieser stark exponierten Lage noch stärker in Erscheinung treten. In Ziffer 8 wurde sodann ebenfalls geltend gemacht, die Anforderungen an eine Arealüberbauung seien nicht erfüllt. Damit könnten die Privilegien der Arealüberbauung (Ausnützungsbonus, unbeschränkte Gebäudelänge) nicht in Anspruch genommen werden, so dass das Vorhaben mit seiner übermässigen Ausnützung und seiner Gebäudelänge von mehr als 40 m nicht bewilligt werden könne. Wie die private Beschwerdegegnerin hierzu zutreffend bemerkt, knüpften diese Rügen betreffend Gebäudelänge und Ausnützung ausschliesslich an der Qualifikation des Projekts als Arealüberbauung an. Dass die projektierte Gebäudelänge und/oder die Art und Weise der Ausnützungsberechnung auch bei einer zu Recht erfolgten Gewährung der Arealboni unzulässig wäre, wurde damit nicht behauptet und dementsprechend auch nicht substantiiert dargetan. Nachdem die Vorinstanz die Anforderungen an eine Arealüberbauung vorliegend als erfüllt erachtete, bestand für sie folglich auch keine Veranlassung, den betreffenden Rügen weiter nachzugehen.

### **E. 3.1.2**

In ihrem gegen das geänderte Projekt gerichteten Rekurs vom 6. Januar 2005 stellten die heutigen Beschwerdeführenden 2 ihre Vorbringen zur zulässigen Gebäudelänge sodann auf eine andere Grundlage. So machten sie geltend, gemäss Ziffer 3.2 bzw. Art. 25a Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Richterswil vom 2. Oktober 1984 (BZO) dürften Terrassenhäuser eine Gebäudelänge von 40 m nicht überschreiten. Diese Bestimmung gehe Art. 25 Ziff. 1 BZO vor, wonach im Rahmen von Arealüberbauungen die Gebäudelänge nicht beschränkt sei. Wie die Rekurskommission zutreffend festgehalten hat, kann Gegenstand des Rekursverfahrens nur sein, was auch Gegenstand der erstinstanzlichen Verfügung war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein sollen. Gegenstand der im Rekurs vom 6. Januar 2005 angefochtenen Bewilligung der Hochbaukommission Richterswil vom 23. November 2004 bildete indessen nur die nachgesuchte Projektänderung. Diese betraf "die Anpassung der Grundrisse auf der obersten Ebene 6 bei N 02 und 03 und auf der Ebene 5 bei N 02". Die Gebäudelänge war nicht Gegenstand dieser Änderungsbewilligung und konnte demnach auch nicht Gegenstand des dagegen gerichteten Rekurses sein. Die Rekurrierenden hätten ihre die zulässige Gebäudelänge betreffenden Einwände gegen das ursprüngliche Projekt und innerhalb der entsprechenden Rechtsmittelfrist vorbringen müssen. Die betreffenden Vorbringen im Rekurs gegen die Projektänderung erfolgten jedenfalls verspätet, weshalb die Vorinstanz darauf zu Recht nicht eingetreten ist.

### **E. 3.1.3**

Weiter machen die Beschwerdeführenden geltend, die Grundlage für den Vorwurf der Überschreitung der zulässigen Ausnützungsziffer sei erst durch die mit dem Beschluss der Hochbaukommission vom 23. November 2004 bewilligte Umprojektierung der obersten Geschosse von Voll- zu Dachgeschossen bzw. durch die daraus resultierende Befreiung der Flächen der obersten Geschosse von der Anrechnung an die Ausnützungsziffer geschaffen worden. Der Vergleich der Ausnützungsberechnungen in den beiden angefochtenen

Entscheiden zeige deutlich, dass die Erwägung der Vorinstanz, auch die Art und Weise der Ausnutzungsberechnung sei durch die Projektänderung nicht tangiert worden, unzutreffend sei. Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Ein Vergleich der "Ausnutzungs-Berechnung N 02 + 03" zum Baugesuch vom 8. April 2004 mit derjenigen zum Gesuch betreffend Projektänderung vom 22. Oktober 2004 macht deutlich, dass die Berechnungsweise nicht geändert wurde. Soweit sich Änderungen ergaben, beruhen diese nicht auf einer geänderten Berechnungsweise, sondern sind eine Folge der Projektänderung. Dementsprechend beschränken sie sich auch auf die Flächenmasse der Ebenen 5 und 6 beim Komplex N 02 und die Fläche der Ebene 6 beim N 03. Hinzu kommt, dass mit der Projektänderung die anrechenbare Fläche um 23,86 m<sup>2</sup> und die nicht anrechenbare Fläche um 34,6 m<sup>2</sup> verringert wurde. Mithin basiert die Ausnutzungsberechnung bei der Projektänderung nicht nur auf der nämlichen Berechnungsweise, sondern sie ergibt im Ergebnis sogar ein geringeres Volumen. Die Beschwerdeführenden 2 wurden durch die Projektänderung in diesem Punkt somit gar nicht beschwert. Auf ihre Rügen war daher mit Bezug auf die Projektänderung mangels Beschwer und mit Bezug auf die vorgängige Baubewilligung infolge Verspätung nicht einzutreten. Der am vorinstanzlichen Nichteintreten anknüpfende Rückweisungsantrag erweist sich demnach als unbegründet.

### **E. 3.2**

Ferner wenden die Beschwerdeführenden ein, im Rekurs der Beschwerdeführenden 1 gegen den Beschluss der Hochbaukommission vom 23. November 2004 hätten diese einen Verstoß gegen die Vorschriften über die Geschossigkeit und die Gebäudehöhe gerügt. Sie hätten geltend gemacht, die obersten Geschosse liessen sich nicht von Vollgeschossen unterscheiden, weshalb es für deren Qualifikation als Dachgeschosse an den Grundvoraussetzungen fehle. Überdies werde die Drittelsregel von § 292 PBG nicht eingehalten, da das hypothetische Schrägdachprofil auf der Ostseite in Verletzung von Art. 25a Abs. 2 BZO falsch angesetzt worden sei. Diese Rügen habe die Rekurskommission in Ziffer 10.1 ihres Entscheides zwar erwähnt, dann aber unverständlicherweise auf eine materielle Beurteilung verzichtet. Die Gutheissung der Rügen hätte die Qualifizierung der Ebene 6 als Vollgeschoss und damit einen Verstoß gegen die Vorschriften über die Geschossigkeit und die Gebäudehöhe zur Folge gehabt. Die dadurch bedingte Neukonzipierung des Grundrisses der obersten Geschosse hätte sich nicht durch die Statuierung einer Nebenbestimmung erreichen lassen, was zur Aufhebung beider angefochtenen Entscheide hätte führen müssen. Wie bereits einleitend festgestellt, hat es die Vorinstanz diesbezüglich – entgegen dem beschwerdeführerischen Dafürhalten – nicht bei der blossen Erwähnung der besagten Rügen bewenden lassen. Vielmehr hat sie sich damit in Ziffer 10.3 ihres Entscheides einlässlich auseinandergesetzt. Die Rekurskommission hat hierzu erwogen, das Planungs- und Baugesetz kenne das Attikageschoss nicht als eigenständigen Geschosstyp. Derartige Gebäudeabschnitte würden lediglich mittelbar durch die sich auf Dachaufbauten beziehende Vorschrift von § 292 PBG erfasst. Danach dürften Dachaufbauten, wo nichts anderes bestimmt sei, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen (§ 292 lit. b PBG). Hierfür sei das Profil des entsprechenden Schrägdaches durch eine am tatsächlichen Schnittpunkt zwischen Fassade und Flachdach ansetzende 45°-Linie zu bilden, wobei die Gebäudelängsseite als (hypothetische) Trauffassade anzunehmen sei. Diese Norm bezwecke auch, Attikageschosse soweit zu begrenzen, dass diese als Dachgeschosse erkennbar und von Vollgeschossen klar unterscheidbar seien. Bei Terrassenhäusern würden die Vollgeschosse

sodann regelmässig durch Untergeschosse ersetzt. Dies sei auch vorliegend der Fall, wo die obersten "Vollgeschosse" hangseitig vollständig in den gewachsenen Boden hineinragten. Nichtsdestoweniger hätten diese Ebenen als Ausgangslage für die zulässigen Ausmasse der Attikageschosse zu gelten, wobei hier als Traufseiten die längeren Ost- bzw. Westfassaden zu betrachten seien. Diesen unwidersprochenen und zutreffenden Erwägungen bleibt nichts hinzuzufügen, so dass ohne weiteres darauf verwiesen werden kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Die Rekurskommission hat sodann unter Verweis auf die Pläne der Ebenen 5 und 6 des geänderten Projekts festgestellt, dass die fiktiven Dachflächen bei beiden Gebäuden weder im Osten noch im Westen auf einer Länge von mehr als einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge durchstossen werden. Die Attikageschosse würden somit die gesetzlichen Vorschriften einhalten und seien als solche zulässig. Auch diese Erwägungen der Rekurskommission werden von den Beschwerdeführenden nicht substantiiert bestritten. Es ist denn auch nichts ersichtlich, was die überzeugenden Feststellungen in Frage zu stellen vermöchte. Das zitierte vorinstanzliche Dossier R2.2005.00014 befindet sich zwar nicht unter den dem Verwaltungsgericht vorliegenden Akten. Die Feststellungen der Vorinstanz finden ihre Bestätigung indessen auch in den Nachweisen zu Abänderungseingabe 1, das heisst den dortigen Plandarstellungen der Ebenen 6 von N 02 und N 03 (Nachweis 1) in Verbindung mit den im Nachweis 2 zu den jeweiligen Fassadenpunkten erhobenen Angaben betreffend "max. Höhe bis 45°-Profillinie/Rücksprung in Meter". Bezüglich der Einhaltung der Gebäudehöhe hat die Rekurskommission sodann ausgeführt, wie der Nachweis 2 zum Abänderungsprojekt zeige, könne das massgebende gewachsene Terrain aufgrund der Kretenlage des Grundstücks durch eine einzelne Linie auf den Fassadenplänen nicht aussagekräftig wiedergegeben werden. Vielmehr müsse das gewachsene Terrain für jeden Punkt einzeln eruiert werden. Der diesbezügliche Nachweis stelle nachvollziehbar dar, dass die streitige Gebäudehöhe eingehalten werde. Auch diese überzeugenden vorinstanzlichen Erwägungen werden von den Beschwerdeführenden mit keinem Wort in Frage gestellt. Die Beschwerde erweist sich somit auch in diesem Punkt als unbegründet.

#### **E. 4**

Im Hauptpunkt ihrer Beschwerde sprechen die Beschwerdeführenden dem Vorhaben die Arealüberbauungswürdigkeit ab. Sie machen geltend, in ihren Rekurschriften hätten sie detaillierte Ausführungen gemacht zur mangelhaften Beziehung des Vorhabens zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, zu den fehlenden besonderen Qualitäten hinsichtlich Wohnlichkeit und Wohnhygiene, zu den ungenügenden Versorgungs- und Entsorgungslösungen und zur mangelhaften Qualität der Ausstattungen und Ausrüstungen, insbesondere zur schlechten Erschliessung der Fahrzeugabstellplätze. Die Vorinstanz sei auf diese Rügen nur sehr rudimentär eingegangen. In unkorrekter Gewichtung der entsprechenden Argumente habe sie sodann die Vorwürfe der fehlenden Behindertengerechtigkeit der Wohnungen und der mangelhaften Erschliessung der Fahrzeugabstellplätze wie separate Rügen behandelt, obgleich es sich dabei klarerweise um Merkmale handle, welche im Rahmen der Arealüberbauungswürdigkeit eines Vorhabens zu beurteilen seien.

#### **E. 4.1**

Bei der Arealüberbauung handelt es sich um eine Überbauung von Grundstücken mit einer bestimmten Mindestfläche aufgrund einer einheitlichen, die gesamte Überbauung umfassenden Baueingabe (Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und

Umweltrecht, Bd. I, 3. A., Zürich 1999, N. 312, auch zum Folgenden). Der Arealüberbauung liegt das planerische Motiv zugrunde, den Baubehörden die rechtliche Handhabe zu bieten, eine von der normalen abweichende, differenziertere Bauweise zuzulassen und gleichzeitig an die bauliche Gestaltung, die Einordnung in die Umgebung und die Wohnqualität in verschiedener Beziehung erhöhte Anforderungen zu stellen (VGr, 20. August 1974, ZBl 1975, S. 204 E. 3b). Gemäss § 71 Abs. 1 PBG müssen Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein. Bei der Beurteilung sind nach Abs. 2 dieser Bestimmung insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung. Laut § 20 Abs. 1 VRG können im Rekursverfahren alle Mängel des Verfahrens und der angefochtenen Anordnung überprüft werden. Auf Grund der Gemeindeautonomie bestehen aber auch für die Rekursinstanzen Beschränkungen der Prüfungsbefugnis, und zwar unter anderem dort, wo das kantonale Recht den Gemeinden bei der Anwendung kantonaler Bestimmungen eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 19). Eine solche anerkennt die Rechtsprechung bei der Anwendung von § 238 PBG über die Einordnung von Bauvorhaben in die bauliche und landschaftliche Umgebung (RB 1979 Nr. 10, 1970 Nr. 12); sie ist aber auch bezüglich § 71 PBG betreffend Arealüberbauungen zu beachten, wo unter anderem ebenfalls Fragen der baulichen Gestaltung und der Einordnung in das vorhandene Ortsbild zu beurteilen sind und überdies das kantonale Recht der Gemeinde bezüglich der bei der Beurteilung zu beachtenden Merkmale und ihrer Gewichtung ausdrücklich einen Ermessensspielraum öffnet (VGr, 9. April 2003, VB.2003.00006, E. 2b, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). 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. Die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe ist eine vom Verwaltungsgericht gemäss § 50 VRG grundsätzlich überprüfbare Rechtsfrage; soweit jedoch der Entscheid besondere Kenntnisse oder Vertrautheit mit den örtlichen Verhältnissen voraussetzt, greift das Verwaltungsgericht solange nicht ein, als die Auslegung der Verwaltungsbehörden als vertretbar erscheint. Soweit der Verwaltungsbehörde ein Ermessensspielraum zusteht, kann das Verwaltungsgericht ohnehin nur nach Massgabe von § 50 Abs. 2 lit. c VRG einschreiten (vgl. zur Abgrenzung von Ermessen und Auslegung von unbestimmten Rechtsbegriffen in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts: Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 77 und 84).

#### **E. 4.2**

Die örtliche Baubehörde hat in den Erwägungen zur Baubewilligung geprüft, ob das Bauvorhaben den kantonalen und kommunalen Anforderungen an eine Arealüberbauung genügt und dies bejaht. Sie hat erwogen, die Terrassensiedlung beginne hangunterseitig relativ flach ohne Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhe und konzentriere die Baumasse an ihrem oberen Ende. Dadurch würden die unterliegenden Grundstücke besser besonnt und an Freiraum gewinnen; dem Geländeverlauf werde Rechnung getragen. Insgesamt resultiere ein der Arealüberbauung würdiges Erscheinungsbild und es würden sämtliche Anforderungen von § 71 PBG erfüllt. Mit Bezug auf den gestalterischen Aspekt des Vorhabens hat die Baurekurskommission II dem hinzugefügt, das Baugrundstück

charakterisiere sich insbesondere durch seine ausgeprägte Hanglage mit geschwungener Linie und eigentlicher Krete im nördlichen Bereich. Diesen speziellen Eigenschaften des Grundstücks werde mit einer Terrassierung der Bauten und einer mehrfachen Abwinklung der einzelnen Geschosse Rechnung getragen. Dadurch werde trotz der Grossflächigkeit der Bauten eine feine Gliederung erreicht, die dem gewachsenen Terrain folge. Sodann sei das Bauvorhaben bezüglich der Anordnung der Baumasse nicht isoliert, sondern auch mit Blick auf die gesamte Arealüberbauung zu sehen. Bei den streitigen Bauten handle es sich um die Bautetappe mit dem grössten Anteil an der gesamten Baumasse der Arealüberbauung. Die Bauten N 04 und 05 wiesen jeweils ein Geschoss weniger auf und die in dritter Etappe geplanten Bauten N 06 und 07 würden aufgrund der in diesem Bereich in der Mitte des Gesamtareals zu erstellenden Erholungsfläche deutlich geringere Volumen aufweisen. Die Gesamtaufteilung der Arealüberbauung könne ohne weiteres als gut bezeichnet werden. Ebenso zeigten die bereits bewohnten und begrünten Gebäude N 04 und 05, dass sich die Terrassenhäuser gut in den Hang und in die Umgebung einordneten und gegenüber der übrigen, heterogenen Bebauung keineswegs auffielen. Die Rekurskommission hat dem Vorhaben sodann auch attestiert, die Bauten selbst seien gut strukturiert. Die mehrfach gebrochenen Linien vermieden die Entstehung von grossen Flächen. Insgesamt und unter Einbezug der anderen Etappen biete das Bauvorhaben somit einen gestalterischen Eindruck, der von der Bewilligungsbehörde in einem nachvollziehbaren Ermessensentscheid zu Recht als arealüberbauungswürdig eingestuft worden sei. Die Beschwerdeführenden widersprechen dieser Beurteilung, wobei sich ihre Begründung im Wesentlichen auf eine Wiederholung der Rekursvorbringen beschränkt. So machen sie geltend, in den wuchtigen Baukörpern werde nicht die geringste Rücksicht auf die landschaftlich überaus empfindliche Lage der Bauparzelle unmittelbar am Rand des Siedlungsgebiets genommen. Ausgerechnet an der steilsten und landschaftlich heikelsten Stelle würden die massivsten Gebäude erstellt. Insbesondere das Haus 03, welches ein Geschoss mehr aufweise und an der exponiertesten Lage erstellt werden solle, vermöge sich keineswegs gut in den Hang und in die bauliche Umgebung einzuordnen. Der steilen Hanglage wegen türme sich das knapp 50 m lange Gebäude zu einem gewaltigen Bauklotz auf. Für die unterliegenden Nachbarn nehme nicht nur die Ostfassade bedrohliche Ausmasse an. Wegen der Platzierung des westseitigen "Dachaufbautendrittels" unmittelbar am nordseitigen Gebäudeabschluss erscheine die Nordfassade im obersten Bereich als 10 m hohe, kahle Wand. Auch die kubische Gliederung und der architektonische Ausdruck der Gebäude liessen keinerlei Sonderanstrengungen erkennen, für welche die Bauherrschaft die Arealboni verdiene. Die Gestaltung der Grundrisse in den obersten Geschossen erfolge nicht im Bemühen um Erfüllung der diesbezüglichen Anforderungen von § 71 Abs. 1 PBG, sondern einzig zur Einhaltung der Gebäudehöhe. Die Vorinstanz hat keineswegs ausser Acht gelassen, dass mit dem streitigen Bauvorhaben vergleichsweise grosse Baukörper an steiler Hanglage erstellt werden. Andererseits hat sie zu Recht aber auch berücksichtigt, dass das unbestrittenermassen heterogene bauliche Umfeld der Arealüberbauung der Bauherrschaft einen vergleichsweise breiten Gestaltungsspielraum eröffnet. In Anbetracht dieser Umstände ist sie sodann zum Schluss gelangt, mit der Terrassierung der Bauten und der mehrfachen Abwinklung der einzelnen Geschosse werde deren optische Wirkung insoweit aufgebrochen, dass die gebotene Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung erreicht werde. Diese Würdigung erscheint nachvollziehbar und erweist sich im Ergebnis jedenfalls als vertretbar. Was die Beschwerdeführenden dagegen vorbringen, vermag nicht zu überzeugen. Der blosser Verweis auf die Topographie und die Baumasse des Vorhabens

begründet für sich allein keinen Einordnungsmangel. Wenn eine Arealüberbauung eine klare Zäsur zur Nachbarschaft schafft, bedeutet dies nicht, dass ihr deswegen die geforderte besonders gute Gestaltung und Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung von vornherein abzusprechen wäre (RB 1997 Nr. 79). Konkrete Einwände gegen die gestalterische Qualität der Arealüberbauung erheben die Beschwerdeführenden sodann lediglich bezüglich der Gestaltung der Grundrisse in den obersten Geschossen sowie gegen die Gestaltung des nordseitigen oberen Gebäudeabschlusses beim Gebäude N 03. Zum einen wurde geltend gemacht, die Gestaltung der Grundrisse in den obersten Geschossen erfolge nicht im Bemühen um Erfüllung der diesbezüglichen Anforderungen von § 71 Abs. 1 PBG, sondern einzig zur Einhaltung der Gebäudehöhe. Damit ist indessen nicht substantiiert dargetan, dass bzw. inwiefern der gestalterische Eindruck der jeweiligen Geschossansichten geschweige denn der Gesamteindruck des Bauvorhabens dadurch entscheidend beeinträchtigt würde. Zum andern kritisierten die Beschwerdeführenden, wegen der Platzierung des westseitigen "Dachaufbautendrittels" unmittelbar am nordseitigen Gebäudeabschluss erscheine die Nordfassade im obersten Bereich als 10 m hohe, kahle Wand. Dieser Einwand findet indessen keine Stütze im massgeblichen Plan der Nord-Fassade des Gebäudes N 03. Danach weist die Fassade im fraglichen Bereich diverse Fensterflächen auf und erreichen die nicht durchbrochenen Bereiche an keiner Stelle auch nur annähernd eine Höhe von 10 Metern. Mithin vermögen die Beschwerdeführenden die von der Baurekurskommission II vorgenommene gestalterische Beurteilung nicht substantiiert in Frage zu stellen. Jedenfalls hat diese ohne Rechtsverletzung entschieden, wenn sie die Anforderungen an die Gestaltung des Bauvorhabens als erfüllt erachtete.

#### **E. 4.3.1**

Die Beschwerdeführenden halten sodann an ihrem Standpunkt fest, die gemäss § 71 Abs. 1 PBG an die Ausrüstung und Ausstattung von Arealüberbauten gestellten erhöhten Anforderungen umfassten auch den Aspekt des behindertengerechten Bauens. Die in der Baubewilligung vom 1. Juni 2004 statuierten Nebenbestimmungen (Disp. Ziff. 1.11, 1.12, 1.19 und 1.20) würden diesbezüglich lediglich die Beachtung des verlangten Minimalstandards garantieren. Unabhängig davon, ob das Bauvorhaben dem Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes unterworfen sei oder nicht, dürften bei einer Arealüberbauung diesbezüglich besondere Qualitäten verlangt werden. Wie die Baurekurskommission II erwogen hat, fällt das streitige Bauvorhaben nicht in den Anwendungsbereich des eidgenössischen Behindertengleichstellungsgesetzes und hat der Kanton Zürich bislang keinen Gebrauch von der Möglichkeit gemacht, strengere Bestimmungen zu erlassen. Es kann hierzu auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden ( § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Entgegen dem Dafürhalten der Beschwerdeführenden bietet aber auch § 71 PBG keine rechtliche Grundlage für die von ihr bei Arealüberbauungen generell verfochtenen strengeren Standards für behindertengerechtes Bauen. Mit der besagten Bestimmung wird lediglich eine in jeder Hinsicht zweckmässige Ausrüstung und Ausstattung (Abs. 1) verlangt. Aus dieser Formulierung kann nicht geschlossen werden, dies erfordere in jedem Fall eine Zusatzleistung gegenüber der in § 239 Abs. 4 PBG statuierten Forderung nach einer angemessenen Berücksichtigung der Bedürfnisse von Behinderten und Betagten. Dass bzw. inwiefern die konkreten Umstände des vorliegenden Falls diesbezüglich erhöhte Anforderungen zu begründen vermöchten, haben die Beschwerdeführenden nicht substantiiert dargetan und ist auch nicht ersichtlich. Die Beschwerde erweist sich daher auch in diesem Punkt als unbegründet.

#### **E. 4.3.2**

Des Weiteren machen die Beschwerdeführenden geltend, auch in Bezug auf die Wohnlichkeit und Wohnhygiene seien keine Sonderanstrengungen als Gegenleistung für die Gewährung der Arealboni zu erkennen. Spezielle Versorgungs- und Entsorgungslösungen seien ebenfalls nicht nachgewiesen. Bei diesen Einwänden beschränken sich die Beschwerdeführenden darauf, die in § 71 Abs. 2 PBG aufgeführten Beurteilungskriterien zu zitieren und diese als nicht erfüllt zu bezeichnen, ohne substantiiert aufzuzeigen, weshalb das Bauprojekt insofern, wie auch als Ganzes, nicht arealüberbauungswürdig sein soll. Damit haben sie ihrer Rügepflicht keineswegs Genüge getan. Die Beschwerde ist folglich auch in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

#### **E. 4.4**

Ferner halten die Beschwerdeführenden dafür, von besonders schlechter Qualität sei vorliegend auch die Erschliessung der Fahrzeugabstellplätze. Autolifte stellten bekanntermassen keinen bevorzugten Zugang zu unterirdischen Fahrzeugabstellplätzen dar. Wegen ihrer beschränkten Benutzerfreundlichkeit, der technischen Anfälligkeit und der hohen Kosten gelangten sie nur ausnahmsweise zur Ausführung. Im vorliegenden Fall kämen zu den beschränkten Kapazitätsmöglichkeiten noch die ungünstigen Platzverhältnisse auf den Parkebenen dazu. Der Gemeinderat habe in der Baubewilligung vom 1. Juni 2004 selber festgehalten, dass die Manövrierflächen in der Unterniveaugarage knapp bemessen seien. Dies führe unweigerlich zu heiklen Fahrmanövern, etwa wenn die Eigentümer von zwei Abstellplätzen auf der gleichen Ebene gleichzeitig weg- bzw. zufahren möchten. Ein dritter Benutzer hätte dann erhebliche Wartezeiten hinzunehmen. Unbeantwortet sei auch die Frage geblieben, wie die Bauherrschaft angesichts der knappen Platzverhältnisse den Nachweis zu erbringen gedenke, dass die Fahrzeuge auf allen Ebenen gewendet werden und der Autolift vorwärts befahren werden könne. Ob Autolifte allgemein keine bevorzugte Zugangslösung darstellen, kann dahingestellt bleiben. Entscheidend ist einzig, ob sich die gewählte Lösung im konkreten Fall als zweckmässig erweist und der Arealüberbauungswürdigkeit des Vorhabens keinen Abbruch tut. Dies ist vorliegend mit der Vorinstanz zu bejahen. Ausgehend von der bestehenden Erschliessung, das heisst der Zufahrt über die O-Strasse, und in Anbetracht der Hanglage, ist es ohne weiteres nachvollziehbar, wenn die streitige Lösung gegenüber einem Parking auf dem Dach oder einer auffälligen Rampenkonstruktion den Vorzug erhielt. Zu der Befürchtung der Beschwerdeführenden, dass es zu starken Behinderungen des Lift-Verkehrs und damit vermehrt zu Wartezeiten kommen könnte, kann sodann auf die überzeugenden Erwägungen der Rekurskommission verwiesen werden. Wie diese ausführt, handelt es sich bei den Abstellplätzen in der Tiefgarage um Privat- und nicht um Besucherparkplätze. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass nicht mehr Fahrzeuge in die Tiefgarage bzw. auf die jeweilige Parkebene fahren, als Abstellplätze vorhanden sind. Dementsprechend bietet sich auch stets eine Ausweich- bzw. Warteposition, so dass der Lift nicht blockiert werden muss und nicht mit übermässigen Wartezeiten zu rechnen ist. Diese treffenden Feststellungen werden von den Beschwerdeführenden nicht substantiiert bestritten. Gleichermassen unbegründet ist auch ihre Befürchtung, dass der Nachweis der Wendemöglichkeit zum Vorwärtsbefahren des Autolifts nicht erbracht werden könne. Auch diesbezüglich kann auf die vorstehenden Erwägungen verwiesen werden. Wenn nicht mehr Fahrzeuge als Abstellplätze zu erwarten sind, steht folglich auch immer ein (Abstell-)Platz zum Wenden zur Verfügung. Neu bringen die Beschwerdeführenden vor, am Augenschein

habe sich gezeigt, dass eine zweckmässige Lösung ohne weiteres möglich wäre. Zwischen dem geplanten Gebäude N 02 und den bereits erstellten Häusern bestehe genügend Platz für den Bau eines bequem befahrbaren Zufahrtssträsschens zu einer Garageneinfahrt im tiefer gelegenen Bereich des Gebäudes N 02. Dieser erstmals im Beschwerdeverfahren erhobene Einwand erweist sich als verspätet. Es ist nicht ersichtlich, was seiner rechtzeitigen Geltendmachung im Rekurs gegen die Baubewilligung vom 1. Juni 2004 entgegengestanden hätte (vgl. hierzu Kölz/Bosshart/Röhl, § 52 N. 4). Im Übrigen erweist sich der Einwand auch als nicht stichhaltig. Mit der vorgeschlagenen Erschliessungsvariante würde der mittlere Teil der Arealüberbauung und damit die bereits rechtskräftig bewilligten und für die Qualität der Anlage massgeblichen Spiel- und Ruheflächen zerschnitten. Von einer im Sinn von § 71 Abs. 1 PBG zweckmässigeren Lösung kann somit keine Rede sein.

#### **E. 4.5**

Nach dem Gesagten hat die Rekurskommission demnach auch die Rügen betreffend Behindertengerechtigkeit der Wohnungen und Erschliessung der Fahrzeugabstellplätze zu Recht als unbegründet abgewiesen. Wie in den vorstehenden Erwägungen ausgeführt, beinhaltet dies auch die Feststellung, dass die Rügen nicht geeignet waren, die Arealüberbauungswürdigkeit des Vorhabens in Frage zu stellen. Eine mit Blick auf die Arealüberbauungswürdigkeit unkorrekte Gewichtung dieser Aspekte liegt entgegen dem Dafürhalten der Beschwerdeführenden nicht vor.

#### **E. 5**

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Die unterliegenden Beschwerdeführenden werden damit solidarisch kostenpflichtig und können von vornherein keine Parteientschädigung beanspruchen (§ 70 VRG in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 17 Abs. 2 VRG). Sie haben vielmehr der privaten Beschwerdegegnerin gestützt auf § 17 Abs. 2 lit. a VRG eine angemessene Umtriebsentschädigung zu entrichten. Als angemessen erweist sich eine Parteientschädigung in der Höhe von (insgesamt) Fr. 1'800.- (Mehrwertsteuer inbegriffen), unter solidarischer Haftung eines jeden für den Gesamtbetrag). Demgemäss entscheidet die Kammer:

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