

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00772 vom 16. Januar 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-01-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00772

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00772 du 16 janvier 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00772 del 16 gennaio 2013

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für eine Wohnüberbauung mit Unterniveaugarage. Aus dem stadtzürcherischen "Alleenkonzept" lässt sich für den Erhalt der streitbetroffenen Bäume nichts ableiten, da es sich lediglich um eine Absichtserklärung handelt (E. 4.1). Die Entfernung bzw. der teilweise Ersatz der beiden Alleebäume erfolgt zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und fällt als geringfügiger Eingriff unter den Begriff des Strassenunterhalts nach § 25 StrassG, weshalb sich ein Projektfestsetzungsverfahren erübrigt (E. 4.2.2). Die Bausektion durfte als übergeordnete und zur Erteilung der strassenrechtlichen Bewilligung zuständige Behörde anstelle des primär entscheidberufenen städtischen Tiefbauamts auch über die entsprechende Strassenunterhaltsmassnahme befinden (E. 4.2.3 f.). Dank der besonderen ortsbaulichen Verhältnisse (grosszügig ausgebaute Quartierstrasse, Tempo-30-Zone) ist die Verkehrssicherheit der Garageneinfahrt trotz der (geringfügigen) Beeinträchtigung der Mindestsichtweite durch die verbleibenden Alleebäume und die öffentlichen Parkfelder gewährleistet und eine Abweichung von den technischen Anforderungen der Verkehrssicherheitsverordnung zulässig (E. 5.2). Die Einfahrtslösung widerspricht auch nicht der einschlägigen VSS-Norm (E. 5.3). Als normwidrig erweisen sich hingegen die beiden Besucherparkplätze, die als Längsparkplätze aufgrund der engen Platzverhältnisse und ihrer Lage hinter dem Trottoir weder leicht zugänglich noch verkehrssicher angelegt sind (E. 5.4). Entsprechend dem Ausnahmecharakter von § 27 Abs. 1 ABauV ist für eine Hinzurechnung mehrgeschossiger Vorsprünge an die Gebäudelänge nicht erforderlich, dass diese je einzeln, d.h. pro Stockwerk, geschlossene Höhen von mehr als 1,3 m aufweisen. Liegen die in verschiedenen Stockwerken angesiedelten Bauteile direkt übereinander, sind sie anzurechnen, sofern sie in Richtung der betreffenden Fassade insgesamt über eine geschlossene Höhe von mindestens 1,3 m verfügen (E. 7.2). Teilweise Gutheissung soweit keine Abschreibung.

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerden VB.2011.00772 und VB.2012.00597 betreffen das gleiche Bauvorhaben und werfen zum Teil dieselben Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich somit, die Verfahren zu vereinigen.

E. 2.1

Die privaten Beschwerdegegner beabsichtigen, auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 02, 03 und 04 an der Q-Strasse 05–06 in Zürich, unter Abbruch eines bestehenden Hauses eine Wohnüberbauung, bestehend aus einem freistehenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Haus A) und drei Mehrfamilienhäusern (Häuser B, C und D) sowie

einem Swimmingpool, zu erstellen. Die drei Bauparzellen befinden sich in der Wohnzone W2bII gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) und grenzen im Süden an einen Wald, wobei sich eine schmale Waldzunge vom Westen her bis auf das Grundstück Kat.-Nr. 03 erstreckt. Alle Wohngebäude sollen je zwei Vollgeschosse, ein Unter- und ein Attikageschoss aufweisen. Unter den Häusern D und C ist je eine Unterniveaugarage für 12 bzw. 18 Fahrzeuge vorgesehen. Aus den beiden Unterniveaugaragen führen zwei getrennte Fahrwege, die nach einem Zusammenschluss über eine rund 3,6 m breite und 30 m lange Rampe in die Q-Strasse einmünden. Parallel zur Q-Strasse sind vor den drei Mehrfamilienhäusern je ein Velo- und Containerunterstand sowie oberirdische Besucherparkplätze geplant. Die Bausektion bewilligte am 11. März 2011 das Projekt unter verschiedenen Bedingungen und Auflagen (Bauentscheid 01, Stammbewilligung). Gegen diese Bewilligung und den darüber ergangenen Rekursentscheid vom 28. Oktober 2011 richtet sich die Beschwerde VB.2011.00772.

E. 2.2

Bezüglich der in Disp.-Ziff. II.C.1.e in Verbindung mit Erwägung lit. E.e der Stammbewilligung statuierten Nebenbestimmung, wonach die bestehende Bepflanzung auf öffentlichem Grund nicht beeinträchtigt werden dürfe, reichten die privaten Beschwerdegegner in der Folge bei der Baubehörde zwei Abänderungspläne (Umgebungsplan, Grundriss Tiefgarage) über die Ausgestaltung des Strassenraums ein (VB.2012.00597) und ersuchten gleichzeitig um Wiedererwägung der betreffenden Auflage. Die geänderten Pläne sehen unter anderem eine Neuordnung der erforderlichen Besucherparkplätze vor: Anstelle der bisher oberirdisch geplanten vier Besucherparkplätze sollen zwei Längsparkplätze im Vorgartenbereich des Hauses B und ein in der Tiefgarage angeordneter Besucherabstellplatz erstellt werden (vgl. Bauentscheid 08, lit. E. d). Aus verkehrstechnischen Gründen ist zudem entgegen der Vorgabe vorgesehen, den direkt vor der Garageneinfahrt stehenden Baum sowie einen zweiten Baum in der Grünfläche (beide auf öffentlichem Grund) zu entfernen. Mit Bauentscheid 08 vom 20. September 2011 gab die Bausektion diesem Ansinnen statt und bewilligte die eingereichten Abänderungspläne. Den hiergegen eingelegten Nachbarrekurs wies das Baurekursgericht am 10. August 2012 ab. Der Abänderungsentscheid bildet nun Gegenstand der Beschwerde VB.2012.00597.

E. 3

In verfahrensrechtlicher Hinsicht rügen die Beschwerdeführenden zunächst eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör, weil das Baurekursgericht im Rekursverfahren über den Abänderungsplan trotz Antrag keinen Augenschein durchgeführt habe. Da es im betreffenden Verfahren um die Fällung der beiden Alleebäume und damit um einen neuen Aspekt gegangen sei, hätte die Vorinstanz das Begehren nicht mit der Begründung ablehnen dürfen, die örtlichen Verhältnisse seien ihr aufgrund des im Rekursverfahren über die Stammbewilligung vorgenommenen Augenscheins hinlänglich bekannt. Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im Ermessen der anordnenden Behörde. Eine dahin gehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise überhaupt nicht abgeklärt werden können (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 42). Die an einem ordnungsgemäss durchgeführten Augenschein gewonnenen Erkenntnisse der Örtlichkeiten dürfen auch in einem späteren Rechtsgang in der gleichen Sache verwendet werden; ein zweiter Augenschein vor dem Neuentscheid ist nicht notwendig (Kölz/Bosshart/Röhl, § 7 N. 45). Die Vorinstanz hat am 23. August 2011 im

Rekursverfahren G.-Nr. R1S.2011.05050 (Gegenstand von VB.2011.00772) einen Abteilungsaugenschein durchgeführt und dabei auch die Alleebäume entlang der Q-Strasse zur Kenntnis genommen und fotografisch festgehalten (VB.2011.00772). Das Gericht konnte sich so ein Bild vom Standort und dem Aussehen der Bäume machen (vgl. auch VB.2012.00597). Sowohl die Beschwerdeführenden (und damaligen Rekurrierenden) wie auch die Bausektion reichten im Rekursverfahren je ein Kurzgutachten über den Zustand und die Erhaltenswürdigkeit der sich im Einmündungsbereich des R-Wegs befindlichen Mehlbeere zu den Akten (VB.2011.00597). Inwiefern zusätzlich zu diesen Unterlagen zur rechtsgenügenden Abklärung des Sachverhalts eine explizite Untersuchung der Bäume auf Alter und Vitalität durch das Baurekursgericht erforderlich gewesen wäre, wird von den Beschwerdeführenden nicht substantiiert dargetan und ist auch nicht ersichtlich. Im Übrigen hat die Frage der Vitalität der Bäume – wie sich aus dem Nachfolgenden ergibt – keine baurechtliche Relevanz, weshalb die Vorinstanz schon deswegen auf einen weiteren Augenschein verzichten durfte.

E. 4.1

Eine weitere Verletzung ihres Gehörsanspruchs erblicken die Beschwerdeführenden in der Tatsache, dass die Vorinstanz auf das von ihnen eingereichte Baumgutachten nicht eingegangen sei. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs kann darin liegen, dass die Behörde rechtserhebliche Rügen, Parteivorbringen und Argumente übersieht oder missversteht bzw. sich mit ihnen nicht oder nicht hinreichend auseinandersetzt. Im Entscheid brauchen jedoch nicht alle Vorbringen, Behauptungen und Überlegungen der Parteien wiedergegeben zu werden; die Begründung darf sich auf jene Aspekte beschränken, die die Behörde willkürfrei als wesentlich betrachtet. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt sein, von denen sich die Behörde leiten liess und auf die sich ihr Entscheid stützt, und es muss gegebenenfalls ersichtlich werden, wieso die Behörde vorgebrachte Äusserungen für unerheblich, unrichtig oder unzulässig hielt (Michele Albertini, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Bern 2000, S. 368 f. und 402 ff. mit zahlreichen Hinweisen; René Wiederkehr, Die Begründungspflicht nach Art. 29 Abs. 2 BV und die Heilung bei Verletzung, ZBl 111/2010, S. 481 ff., 483; vgl. etwa BGr, 20. Mai 2009, 5A_23/2009, E. 2.2; BGE 133 I 270 E. 3.1). Es trifft zu, dass das von den Beschwerdeführenden eingereichte private Baumgutachten vom 18. April 2012 im Unterschied zum Fachbericht der Bausektion im Rekursentscheid vom 10. August 2012 keine Erwähnung findet. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Parteigutachten grundsätzlich keine grössere Bedeutung haben als die übrigen Parteivorbringen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 7 N. 23). Ausserdem erweisen sich die in den beiden (sich widersprechenden) Gutachten thematisierten Fragen als unerheblich für die Zulässigkeit der Baumfällung. Wie die Vorinstanz nachvollziehbar darlegt (Rekursentscheid, E. 4.1), stehen die streitbetroffenen Bäume weder für sich genommen noch als Teil der Allee unter Schutz. Auch aus dem "Alleenkonzept" vom November 1988/Oktober 1990 bzw. dem Beschluss des Stadtrates Zürich vom 16. Oktober 1991 (VB.2012.00597) lässt sich nichts für den Erhalt der Bäume ableiten, da es sich beim betreffenden Plan lediglich um eine Absichtserklärung (Arbeitspapier) der Behörde handelt. Auch wenn die Vitalität und die zu erwartende Lebensdauer von Alleebäumen beim Entscheid über ihre Beseitigung ein Kriterium darstellen mag, lag es im pflichtgemässen Ermessen der Bausektion, die Entfernung der Bäume unabhängig von ihrem Gesundheitszustand wiedererwägungsweise zu bewilligen, nachdem zuvor auch Grün Stadt Zürich sowie die Dienstabteilung für Verkehr ihre

Genehmigungen erteilt hatten. Trotz der Bestrebungen der Stadt zur Integration der privaten Infrastrukturen in den bestehenden Rhythmus der Alleen sind Durchbrechungen dieser Zielsetzung zulässig und bisweilen aus Gründen der Verhältnismässigkeit angezeigt. Hauptgrund für die Fällung von (Allee-)Bäumen stellt die Verkehrssicherheit bzw. die Sicherheit der Fussgängerinnen und Fussgänger dar (Zeitschrift Grünzeit, Januar 2008, VB.2012.00597), wie sie auch bei der vorliegenden Abänderungsbewilligung im Zentrum steht (vgl. hinten E. 5). Mangels Entscheiderrelevanz des von den Beschwerdeführenden eingereichten Privatgutachtens ist der Vorinstanz somit keine Verletzung ihrer Begründungspflicht anzulasten.

E. 4.2

Die Beschwerdeführenden bringen ferner vor, sie hätten bereits im Rekursverfahren die Zuständigkeit der Beschwerdegegnerin 3 als Baubehörde bestritten, der Bauherrschaft die Verlegung der Alleebäume zu gestatten; die Verlegung der Alleebäume stelle zudem eine Änderung einer öffentlichen Strasse dar, wofür ein Verfahren nach Strassengesetz vom 27. September 1981 (StrassG) erforderlich sei. Auch diese Einwände habe das Baurekursgericht nicht behandelt.

E. 4.2.1

Der Rekursentscheid schweigt sich zu diesen erst in der Rekursreplik der Beschwerdeführenden vom 30. April 2012 vorgebrachten Rügen gänzlich aus. Die dadurch begangene Gehörsverweigerung lässt sich allerdings in diesem Verfahren heilen (BGE 132 V 387 E. 5.1) , weil die Verletzung angesichts des verspäteten Vorbringens (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 23 N. 22) nicht schwer wiegt und zudem Rechtsfragen betrifft, über die das Verwaltungsgericht mit derselben Kognition wie die Vorinstanz befinden kann (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Folglich ist zu prüfen, ob die Bausektion zuständig war, der Bauherrschaft die Entfernung der beiden Bäume zu gestatten, und ob sie dabei die geltenden Verfahrensbestimmungen einhielt.

E. 4.2.2

Das Strassengesetz unterscheidet zwischen "II. Strassenbau" (§ 6 bis § 23) und "III. Unterhalt und Betrieb" (§ 25 bis § 27). Nach § 25 Abs. 1 StrassG sind die Strassen, zu denen gemäss § 3 lit. h StrassG auch die Bepflanzungen gehören, nach technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten so zu unterhalten und zu betreiben, dass sie ihrem Zweck entsprechend sicher und für die Umgebung möglichst schonend benutzt werden können. In Abs. 2 werden die wichtigsten Komponenten eines diesen Anforderungen entsprechenden Strassenunterhalts in nicht abschliessender Weise aufgezählt. Danach umfasst der Strassenunterhalt insbesondere die Instandhaltung, die Ausbesserung von Schäden, die Staubbekämpfung, die Reinigung, den Winterdienst und die Öffnung nach ausserordentlichen Naturereignissen. Der Strassenunterhalt verfolgt in erster Linie das Ziel, die Vermögenssubstanz, die im Strassennetz liegt, zu erhalten und die Verkehrssicherheit zu wahren (BGr, 30. September 1987, ZBl 89/1988, S. 447 ff., E. 3b, auch zum Folgenden). Demgegenüber beinhaltet die Baupflicht gemäss §§ 6 f. StrassG die Pflicht des Staates, die Staatsstrassen zu erstellen und auszubauen. Wo genau die Grenze zwischen Strassenunterhalt und Strassenbau verläuft, lässt sich allein aufgrund des Gesetzestextes nicht abschliessend beantworten. Die Frage der Grenzziehung kann somit nur unter Einbezug der konkreten Umstände des Einzelfalls entschieden werden. Die Entfernung

bzw. der teilweise Ersatz der streitbetroffenen Strassenbäume erfolgt zur Verbesserung der Verkehrssicherheit im Ausfahrtsbereich der geplanten Unterniveaugarage und stellt den Bestand der Baumreihe bzw. den Charakter der Q-Strasse als Allee offensichtlich nicht infrage. Es ist demnach von einem geringfügigen Eingriff in den Strassenkörper auszugehen, der kein Projektfestsetzungsverfahren nach den §§ 15 StrassG erfordert, sondern unter den (weiten) Begriff des Strassenunterhalts im Sinn von § 25 StrassG fällt.

E. 4.2.3

Gemäss § 6 Abs. 1 StrassG sind Staatsstrassen vom Staat und Gemeindestrassen von den politischen Gemeinden zu erstellen, wobei den Städten Zürich und Winterthur weitergehende Kompetenzen zustehen (§ 43 ff. StrassG). Das baupflichtige Gemeinwesen ist zugleich unterhaltspflichtig (§ 26 Abs. 1 StrassG). Zuständig für Planung, Projektierung, Bau sowie den baulichen und betrieblichen Unterhalt von Strassen, Plätzen und dergleichen ist in der Stadt Zürich grundsätzlich das Tiefbauamt (Art. 41 lit. e des Stadtratsbeschlusses über die Departementgliederung und -aufgaben vom 26. März 1997 [StRB DGA] in Verbindung mit Art. 2 der Geschäftsordnung vom 10. Dezember 2003). Dieses ist als städtische Dienststelle dem Tiefbau- und Entsorgungsdepartement unterstellt (Art. 40 StRB DGA), dessen Vorsteher von Amts wegen der Bausektion angehört (Art. 49 bis Abs. 2 der Gemeindeordnung der Stadt Zürich). Als Ausschuss des Stadtrats im Sinn von § 57 des Gemeindegesetzes vom 6. Juni 1926 und örtliche Baubehörde gemäss § 318 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) entscheidet die Bausektion über Baugesuche und befindet, soweit Gemeindestrassen oder Strassen mit überkommunaler Bedeutung vom Vorhaben tangiert werden, auch über die Erteilung der strassenrechtlichen Bewilligung (§ 43 StrassG; Ziff. 1.1.1 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997; Richard A. Koch, Das Strassenrecht des Kantons Zürich, Zürich 1997, S. 189 ff., 192 und 201). Vorliegend erteilte die Bausektion nicht nur die in die Baubewilligung integrierte strassenrechtliche Bewilligung, sondern befand in ihrer Abänderungsbewilligung vom 20. September 2011 zugleich über eine Änderung der Q-Strasse. Als Unterhaltsmassnahme an einer Gemeindestrasse fällt diese Handlung an sich in die Zuständigkeit des städtischen Tiefbauamts. Aufgrund der hierarchischen Struktur der Verwaltung ist die übergeordnete Amtsstelle oder der übergeordnete Amtsträger jedoch unter gewissen Umständen befugt, auch in einer bestimmten Sache anstelle der untergeordneten Dienststelle oder Person zu handeln (sogenanntes Evokations- oder Selbsteintrittsrecht; VGr, 27. Januar 2010, PB.2009.00035, E. 13.2 f., auch zum Folgenden; vgl. zum Ganzen Fritz Gygi, Verwaltungsrecht, Bern 1986, S. 63). Dabei kommt der übergeordneten Behörde ein grosser Ermessensspielraum zu. Nur ein klar sachfremder Grund kann für sich allein auf eine unzulässige Ausübung der Weisungsbefugnis oder des Selbsteintritts- bzw. Evokationsrechts schliessen lassen.

E. 4.2.4

Es ist offensichtlich zweckmässig, wenn die Behörde, welche die strassenrechtliche Konformität bzw. die Verkehrssicherheit des Bauprojekts nach § 240 PBG zu beurteilen hat, auch über (geringfügige) Änderungen des Strassenkörpers bzw. Unterhaltsarbeiten im Sinn von § 25 Abs. 2 StrassG entscheidet, die zur Gewährleistung oder weiteren Verbesserung der Verkehrssicherheit geboten erscheinen (vgl. VGr, 5. November 2003, VB.2003.000147, E. 2.3). Eine separate Beurteilung der Angelegenheit durch verschiedene Behörden hätte keinen erkennbaren Sinn und würde dem Grundgedanken einer effizienten Verwaltung entgegenlaufen. Demnach war die Bausektion als Ausschuss des Stadtrats und

dem Tiefbauamt übergeordnete Behörde berechtigt, über die Entfernung bzw. den teilweisen Ersatz der beiden Alleebäume zu befinden. Dass sie die Aufgabe im Rahmen von § 26 StrassG nicht selber vornimmt bzw. an einen unabhängigen Dritten vergibt, sondern in der Abänderungsbewilligung vom 20. September 2011 die Bauherrschaft damit betraut, ist nicht zu beanstanden: Die Ausführung der Arbeiten unterliegt – wie das übrige Bauvorhaben – der behördlichen Baukontrollpflicht (§ 327 Abs. 2 PBG).

E. 4.3

Im Unterschied zur Frage der Zuständigkeit hat sich die Vorinstanz entgegen dem beschwerdeführerischen Einwand mit dem Vorwurf des widersprüchlichen Verhaltens der Baubehörde auseinandergesetzt; mit ihren Ausführungen in E. 4.2 des Rekursentscheids vom 10. August 2012 legte das Gericht nachvollziehbar dar, weshalb die Beschwerdegegnerin 3 nicht in rechtswidriger Weise vorgegangen ist. Die Erwägung, dass sich die Bausektion nicht rechtsverletzend verhielt, als sie in der Stammbewilligung vom 1. März 2011 noch den kompletten Erhalt der Begrünung gefordert hat und in der Abänderungsbewilligung vom 20. September 2011 nunmehr die Entfernung der beiden Bäume zur Verbesserung der Verkehrssicherheit zulässt, erweist sich als zutreffend. Selbst und gerade wenn die Bausektion die ursprüngliche Zufahrtslösung zu Unrecht als verkehrssicher eingestuft hat, war es ihr nicht verwehrt, auf ihre Verfügung zurückzukommen. Der Gehörsanspruch der opponierenden Nachbarn wurde dadurch nicht verletzt und es liegt auch keine verpönte Baubewilligung auf Vorrat vor: Wenn erst mit der Abänderungsbewilligung der rechtmässige Zustand erreicht werden kann, ist deren Erlass geradezu geboten und unter dem Gesichtspunkt des rechtlichen Gehörs dank der neuerlichen Anfechtungsmöglichkeit grundsätzlich nicht zu beanstanden. Weder die ursprüngliche Auflage noch die geänderte sind vorliegend von einer Bedeutung, die die Anordnung einer Nebenbestimmung ausschliessen würde. Beurteilt man – was hier indes nicht Verfahrensgegenstand bildet (vgl. hinten E. 5.1) – bereits die Ursprungslösung als verkehrssicher, so handelte die Baubehörde ebenfalls nicht pflichtwidrig, wenn sie durch Wiedererwägung der entsprechenden Auflage in der Stammbewilligung für eine noch bessere Verkehrserschliessung gesorgt hat.

E. 4.4

Wie dargelegt, verstösst die Entfernung der streitbetroffenen Alleebäume, welche laut der Baukommission in Nachachtung von § 238 Abs. 1 PBG adäquat ersetzt werden sollen, gegen keine materielle Rechtsnorm. Auch in verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Vorgehen der Behörde rechtskonform. Namentlich ist nicht ersichtlich, inwiefern das Vorhaben gegen Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) oder das Willkürverbot (Art. 9 BV) verstossen sollte. Wenngleich es sich um ein Projekt "auf der grünen Wiese" handelt, steht es dem Verhältnismässigkeitsprinzip nicht entgegen, aus Gründen der Verkehrssicherheit auf die strikte Erhaltung der bestehenden Strassenbepflanzung im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt zu verzichten. Für dieses Ergebnis spricht im Übrigen auch die Erschliessungspflicht des Gemeinwesens (vgl. Art. 19 Abs. 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 22. Juni 1979). Ohnehin ist nicht die ersatzlose Entfernung der Bäume geplant; vielmehr soll der eine Baum nach Fertigstellung der Neubauten durch eine Zierkirsche ersetzt werden, die das Erscheinungsbild der Q-Strasse in den angrenzenden Abschnitten bereits weitgehend prägt (Rekursvernehmlassung vom 6. Dezember 2011, VB.2012.00597). Als unsubstanziert erweist sich schliesslich der Einwand, das nachträgliche Entgegenkommen der Baubehörde

verstosse gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung: Die Beschwerdeführenden zeigen nicht auf, inwiefern sich die Bausektion in ihrer bisherigen Bewilligungspraxis bezüglich des Erhalts von Alleebäumen bei vergleichbaren Bauprojekten massgeblich anders verhalten hätte.

E. 5

Sodann bemängeln die Beschwerdeführenden die Verkehrssicherheit der projektierten Besucherparkplätze sowie der geplanten Zufahrt zur Unterniveaugarage. Soweit die Vorinstanz behauptete, die Mindestsichtweite von 40 m in Richtung Fahrstreifenmitte sei in westlicher wie östlicher Richtung auch bei Belassung des Alleebaums offensichtlich gewahrt, habe sie den massgebenden Sachverhalt falsch festgestellt.

E. 5.1

Die Abänderungsbewilligung vom 20. September 2011 bezieht sich einerseits auf die geänderte Umgebungsgestaltung (Platzierung der Besucherparkplätze) zur Erfüllung der betreffenden Auflage; andererseits enthält sie eine teilweise Wiedererwägung von Disp.-Ziff. II.C.1.e der Stammbewilligung vom 1. März 2011 hinsichtlich des Erhalts der vom Bauvorhaben betroffenen Bäume. Insofern ersetzt die Abänderungsbewilligung die Stammbewilligung bzw. das darin bewilligte Projekt. Daran ändert auch nichts, dass die Beschwerdegegnerin 3 von einer sinngemässen Erfüllung der Auflage durch die eingereichten Pläne spricht. Nachdem sich die Entfernung der streitbetroffenen Alleebäume und die Abänderungsbewilligung als rechtmässig erwiesen haben (vorne E. 4.4), ist im Nachfolgenden einzig die darin vorgesehene angepasste Zufahrtslösung zu prüfen. Die ursprüngliche Zufahrtssituation bildet dagegen nicht mehr Gegenstand der Baubewilligung und fällt auch im vorliegenden Verfahren ausser Betracht.

E. 5.2

Nach unwidersprochen gebliebener Darstellung in E. 7.1 des Rekursentscheids vom 28. Oktober 2011 erschliesst die weitgehend 8,5 m breite und mit einem 3 m breiten Trottoir ausgestattete Q-Strasse rund 150 Wohneinheiten und stellt eine Zufahrtsstrasse im Sinn der Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien) vom 9. Dezember 1987 dar. Für Ausfahrten von einzelnen Abstellplätzen sowie von Zufahrtswegen sind damit grundsätzlich die technischen Anforderungen des Ausfahrts-Typs A gemäss Anhang zur Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (VSV) zu erfüllen (§ 6 Abs. 1 VSV). Vorgeschrieben ist insbesondere eine Mindestsichtweite in Richtung der Fahrstreifenmitte der übergeordneten Strasse von 40 m, gemessen aus einer Beobachtungsdistanz von 2,5 m ab Fahrstreifenrand (vgl. die Skizze in Anhang B.1 zur Strassenabstandsverordnung vom 19. April 1978 [StrAV]). In beiden Richtungen werden nach der Fällung der beiden Alleebäume und der Neupflanzung der Zierkrische immer noch Bäume im relevanten Sichtbereich der Garageneinfahrt stehen. Zudem befinden sich im Blickfeld zurzeit öffentliche Parkplätze, die bei Belegung die Sicht der Autofahrer einschränken. Durch diese Hindernisse ist die vorgeschriebene Mindestsichtweite entgegen der Feststellung der Vorinstanz (Rekursentscheid E. 7.2) nicht vollständig gewahrt. Bei der Verkehrssicherheitsverordnung handelt es sich um Normalien, von denen gestützt auf § 360 Abs. 3 PBG aus wichtigen Gründen abgewichen werden kann (VGr, 28. März 2007, VB.2006.00431, E. 4.2 f., auch zum Folgenden). Nach § 6 Abs. 2 VSV sind zudem Abweichungen von den technischen Anforderungen zulässig, so unter anderem bei Ausfahrten in Wohnstrassen sowie in Zufahrtswege, Zufahrtsstrassen und

Erschliessungsstrassen, sofern besondere ortsbauliche Verhältnisse oder die Topografie dies erfordern. Der hier relevante geradlinige Abschnitt der Q-Strasse präsentiert sich als eine grosszügig und als Tempo-30-Zone ausgestaltete Quartierstrasse mit einem relativ geringen Verkehrsaufkommen (Augenscheinprotokoll des Baurekursgerichts vom 23. August 2011, VB.2011.00772). Die Strasse wird ferner von einer einseitigen Baumallee gesäumt, die als Strassenbestandteil nach § 3 lit. h StrassG nicht den besonderen Anforderungen von § 14 ff. StrAV untersteht. Es liegen damit besondere ortsbauliche Verhältnisse und eine Situation vor, wie sie für die nach früherem Recht bestehenden Wohnstrassen typisch war (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 697). Trotz teilweiser Behinderung des Sichtbereichs durch die Baumstämme stellen die verbleibenden Alleeebäume unter diesen Umständen kein Verkehrssicherheitsproblem dar. Insbesondere befinden sich ihre Kronen – soweit ersichtlich (vgl. VB.2011.00772; VB.2012.00597) – zum grössten Teil oberhalb des besonders sensiblen Höhenbereichs von 0,8–3 m (vgl. dazu § 16 Abs. 2 StrAV), sodass die Verkehrssicherheit der Ausfahrt hinreichend sichergestellt ist (§ 240 Abs. 1 PBG). Bei der geplanten Neupflanzung wird dafür zu sorgen sein, dass auch dieser Baum die Sicht nicht übermässig behindert. Was die öffentlichen Längsparkplätze auf der Fahrbahn im Sichtbereich der Einfahrt betrifft, wird das verantwortliche Gemeinwesen gegebenenfalls die nötigen verkehrspolizeilichen Massnahmen zu ergreifen haben und einen Teil davon zur Wahrung der Verkehrssicherheit aufheben müssen.

E. 5.3

Nichts ableiten können die Beschwerdeführenden hinsichtlich der Garageneinfahrt aus VSS-Norm SN 640 291a, die die Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen regelt. Auch wenn man deren Grundsatz in Ziff. 7 heranzieht, wonach durch Manöver auf der Fahrbahn oder durch Rückstau bei Einfahrten der Parkierungsverkehr den Verkehrsfluss des öffentlichen Strassennetzes nicht in unzumutbarer Weise behindern darf, sind Manöver auf der Fahrbahn nicht in allen Fällen untersagt. Vielmehr lässt Ziff. 8.1 VSS-Norm SN 640 291a solche Manöver bei Parkieranlagen an siedlungsorientierten Strassen wie der Q-Strasse grundsätzlich zu. Unbehelflich ist zudem der Hinweis auf Art. 17 Abs. 4 der Verkehrsregelnverordnung vom 13. November 1962, der das Wenden auf öffentlichen Strassen einschränkt bzw. an unübersichtlichen Stellen und bei dichtem Verkehr gänzlich untersagt: Vom Osten her in die Garage abbiegende Fahrzeuge vollziehen gerade kein Wendemanöver im Sinn der Bestimmung, da sie ihre Fahrt nicht in umgekehrter Richtung fortsetzen, sondern in die Tiefgarage einfahren. Obwohl die geplante Einfahrtslösung als ungewöhnlich erscheinen mag, dürfte es wegen der vor der Ampel wartenden Fahrzeuge kaum zu erheblichen Rückstaus in der Q-Strasse und einer Gefährdung der übrigen Verkehrsteilnehmer (z. B. von Schulkindern) kommen. Hierfür sorgt zunächst die plateauartige Bremschwelle vor der Ausfahrt, der die Autofahrer zu einer vorsorglichen Fahrweise anhält. Dank dem Warteraum im westlichen Einmündungsbereich versperrt ein vor der Einfahrt wartendes Auto den Trottoirbereich nicht. Selbst bei zwei gleichzeitig wartenden Fahrzeugen bleiben für Fussgänger und passierende Autofahrer auf dem rund 3 m breiten Gehweg bzw. der mit 8,5 m sehr breiten Fahrbahn genügend Ausweichmöglichkeiten. Kommt hinzu, dass der südliche Abschnitt der Fahrbahn in der Verlängerungslinie der öffentlichen Parkfelder vom Durchgangsverkehr nicht benutzt wird und dadurch weiteren Aufenthaltsraum bietet. Dass bei besetzter Rampe gleich zwei oder mehr Fahrzeuge auf Einlass warten werden, erscheint angesichts der insgesamt 30 Tiefgaragenplätze als unwahrscheinlich. Eine Verlegung der Zufahrtsrampe oder die

Erstellung einer zweispurigen Rampe, wie sie die Beschwerdeführenden anregen, ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit daher nicht erforderlich.

E. 5.4

Als stichhaltig erweist sich hingegen die Rüge, soweit sie sich auf die die beiden längs der Fahrbahn geplanten Besucherparkplätze bezieht. Nicht nur widersprechen die beiden Abstellplätze durch ihre Lage hinter dem Trottoir Ziff. 8.2 der VSS-Norm SN 640 291a, die festhält, dass bei Längsparkierung der Gehweg hinter den Parkfeldern zu führen sei. Auch ist der durch die Baumgrube und die geplante Hecke bzw. den Containerplatz begrenzte Raum vor und hinter den Parkplätzen derart eng, dass ein gewöhnliches seitliches Einparken unmöglich ist: Infolge der geringen Breite des rechtwinklig gemessenen Zwischenraums (1,6 m) zwischen dem Trottoirrand und der Baumgrube könnten die vom Westen her ankommenden Autos nicht wie bei Längsparkfeldern üblich bis zu einer Wagenlänge vorfahren, um sodann rückwärts einzuparken. Allein durch direktes Rückwärtseinfahren im richtigen Winkel von der Fahrbahn aus bzw. durch mehrfaches Nachkorrigieren wäre der Abstellplatz zu erreichen. Grössere Fahrzeuge könnten namentlich auf dem Parkplatz zwischen den Häusern C und B – wenn überhaupt – nur unter grössten Schwierigkeiten abgestellt werden. Zwar soll die Distanz zwischen der Baumgrube C und der am Containerplatz geplanten Hecke 3,0 bzw. 3,04 m betragen; dennoch widerspricht die Zufahrtslösung bei richtiger Betrachtung der in Tab. 2 von Ziff. 7 der VSS-Norm SN 640 050 (Grundstückszufahrten) für Zufahrten vorgeschriebenen Mindestbreite von 3 m, wie sie aufgrund von Ziff. 9.4 der VSS-Norm SN 640 291a auch für Parkplätze zu beachten ist. Denn zur Erfüllung der Vorgabe ist nicht von besonderen fahrtechnischen Manövern auszugehen, sondern vom Normalfall des Rückwärtsparkierens, der hier durch die engen Platzverhältnisse verunmöglicht wird. Die beiden Besucherparkplätze befinden sich somit weder an leicht zugänglicher Stelle (§ 244 Abs. 3 PBG) noch sind sie verkehrssicher angelegt (§ 244 Abs. 2 PBG). Demzufolge ist die Abänderungsbewilligung vom 20. September 2011 mit Bezug auf die beiden Besucherplätze aufzuheben. Obwohl es sich bei diesen um Pflichtabstellplätze handelt (vgl. Erwägung lit. D.g der Stammbewilligung vom 1. März 2011), beschränkt sich die Bauverweigerung auf die beiden Parkplätze. Entsprechend der Auflage in der Stammbewilligung muss die Bauherrschaft den Nachweis der Besucherparkplätze noch erbringen.

E. 6.1

Die Vorinstanz stellte in ihrem Rekursentscheid vom 28. Oktober 2011, E. 3.3 mit Bezug auf das ursprüngliche Bauvorhaben auf dem gesamten Bauareal eine leichte Überschreitung der nach Art. 13 Abs. 1 BZO in der Zone W2bII zulässigen Überbauungsziffer von 22 % fest, weil die bei der Bestimmung der massgeblichen Grundfläche der Bauparzelle Kat.-Nr. 03 nach § 259 Abs. 2 PBG ausser Ansatz fallende – da 15 m hinter der bestehenden Waldabstandslinie liegende – Waldabstandsfläche von der Bausektion falsch ermittelt worden sei. Von der Gesamtfläche (2'327,5 m²) des Grundstücks Kat.-Nr. 03 sei statt 206 m² eine Wald- bzw. Waldabstandsfläche von insgesamt 290,5 m² abzuziehen, womit die massgebliche Grundfläche 2'037 m² aufweise. Im Sinn einer nebenbestimmungsweisen Heilung des Mangels gemäss § 321 PBG forderte das Baurekursgericht die Bauherrschaft demgemäss auf, entsprechend geänderte Pläne und eine Neuberechnung der Überbauungsziffer bei der Bausektion zur Bewilligung einzureichen (Disp.-Ziff. 1 Abs. 2). In ihrer Beschwerdeschrift vom 1. Dezember 2011 (VB.2011.00772)

monieren die Beschwerdeführenden, die Vorinstanz habe bei der Ermittlung der Überbauungsziffer für das Grundstück Kat.-Nr. 03 ihrerseits einen Fehler begangen. Richtig berechnet betrage die massgebende Grundfläche des Grundstücks Kat.-Nr. nur 2'002,6 statt 2'037 m², womit das abzuändernde Bauvorhaben die maximal überbaubare Gesamtfläche von 1'172,7 m² immer noch um 13 m² überschreite.

E. 6.2

Mit der Einreichung des Abänderungsprojekts ist die Bauherrschaft nicht nur dem Entscheid des Baurekursgerichts vom 28. Oktober 2011, sondern überdies auch den Rügen des Beschwerdeführers zur Einhaltung der Überbauungsziffer nachgekommen. Die von der Bausektion am 22. Februar 2012 diesbezüglich erteilte Abänderungsbewilligung ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen und das Beschwerdeverfahren VB.2011.00771 wurde in der Folge wegen Gegenstandslosigkeit abgeschrieben (Einzelrichterverfügung vom 11. September 2012). Das abgeänderte Bauvorhaben geht für das Grundstück Kat.-Nr. 03 nunmehr von einer massgebenden Grundfläche von 2'002,2 m² aus und bleibt damit unter dem Wert (2'002,6 m²), der nach Ansicht der Beschwerdeführenden für die Ermittlung der Überbauungsziffer massgebend sein soll. Dementsprechend sieht das angepasste Projekt gegenüber der ursprünglichen (korrigierten) Version auch kleinere Flächen vor, die überbaut werden sollen (projektierte ÜZ), nämlich total 1'172,7 statt 1'185,83 m² (vgl. VB.2011.00772). Nachdem dadurch das Rechtsschutzinteresse der Beschwerdeführenden an der autoritativen Regelung der Frage weggefallen ist, ist das Beschwerdeverfahren VB.2011.00772 insoweit ebenfalls als gegenstandslos abzuschreiben (RB 1981 Nr. 21; vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 28 N. 17).

E. 7.1

Die Beschwerdeführenden beanstanden des Weiteren eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge. Das Gebäude D weise an den eigentlichen Fassaden diverse Vorsprünge auf, die nicht gestützt auf § 27 Abs. 1 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABauV) ausser Acht gelassen werden dürften. Entgegen der vorinstanzlichen Ansicht seien die übereinander liegenden Vorsprünge im westlichen Teil der Südfassade (Balkon im EG, Erker im 1. OG, Terrasse im Attikageschoss) und auf deren östlichen Seite (Balkone im EG und 1. OG) nicht von § 27 Abs. 1 ABauV erfasst. Gleiches gelte für die Vorsprünge an der Westfassade des Hauses. Im Übrigen komme die Privilegierung nicht zur Anwendung, wenn sich die Erker, Balkone und dergleichen über mehr als ein Drittel der massgebenden Fassade erstreckten, was vorliegend sowohl auf der West- als auch der Südfassade der Fall sei.

E. 7.2

Nach Art. 13 Abs. 1 der BZO ist in der Wohnzone W2bII eine maximale Gebäudelänge von 20 m zulässig. Oberirdische Vorsprünge sind dann zur Fassadenlänge hinzuzurechnen und für die Gebäudelänge massgebend, wenn sie über mehr als ein Geschoss verlaufen und in der Richtung der betreffenden Fassade eine geschlossene Höhe von mehr als 1,3 m aufweisen (§ 28 Abs. 1 in Verbindung mit § 27 Abs. 1 ABauV). Die Hinzurechnung oberirdischer Vorsprünge zur Fassadenlänge hat nach Sinn und Zweck der Vorschrift nur dann zu erfolgen, wenn zwei Voraussetzungen kumulativ gegeben sind: Einerseits muss sich der Vorsprung (in der Vertikalen) über mehr als ein Geschoss erstrecken; andererseits muss der Vorsprung in Richtung der betreffenden Fassade eine geschlossene Höhe von mehr als 1,3 m aufweisen (VGr, VB.96.00200, E. 2b = RB 1997 Nr. 77). Die

Ausnahmebestimmung von § 27 Abs. 1 ABauV, die "nur" kraft Verweises in § 28 ABauV bei der Bemessung der Gebäude länge zur Anwendung gelangt, ist dabei restriktiv auszulegen (VGr, 24. März 2004, VB.2003.00364, E. 5.2; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 858). Sie ist auf offene Balkone (vgl. Skizze im Anhang ABauV) und Vorsprünge im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG ausgerichtet, also auf einzelne Vorsprünge bzw. Erker, Balkone und dergleichen, die höchstens einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge einnehmen. Auch wenn es der Wortlaut von § 260 Abs. 3 PBG nicht ausdrücklich festhält, sind im Horizontalen die Längen mehrerer solcher Vorsprünge zu addieren und dürfen insgesamt nicht mehr als einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen (vgl. die explizite Formulierung von § 292 PBG). Denn Erker, Balkone und ähnliche der Wohnraumerweiterung dienende Fassadenausbuchtungen fallen unter (wohn-)hygienischen, feuerpolizeilichen und nachbarrechtlichen Gesichtspunkten erheblich ins Gewicht, weshalb auch insofern eine einschränkende Auslegung des Privilegs von § 260 Abs. 3 PBG angezeigt ist (vgl. dazu den im Zusammenhang zum Grenzabstand ergangenen Entscheid VGr, 12. Juli 2006, VB.2006.00150, E. 3.1 f. = RB 2006 Nr. 69 = BEZ 2006 Nr. 43 , auch zum Folgenden). Aus dem gleichen Grund werden Bauteile, welche bei Dachgeschossen (Attikageschossen) über die Fassade hinausragen (Terrassen, Balkone u.ä) vom Abstandsprivileg nicht erfasst. Entsprechend dem Ausnahmecharakter des missverständlich formulierten § 27 Abs. 1 ABauV und entgegen E. 4.2 des Rekursentscheids ist für eine Hinzurechnung mehrgeschossiger Vorsprünge nicht erforderlich, dass diese je einzeln, d. h. pro Stockwerk, geschlossene Höhen von mehr als 1,3 m aufweisen (wohl a. . A. Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 846). Liegen die in verschiedenen Stockwerken angesiedelten Bauteile direkt übereinander, sind sie an die Gebäudelänge anzurechnen, sofern sie in Richtung der betreffenden Fassade insgesamt über eine geschlossene Höhe von mindestens 1,3 m verfügen (siehe auch den Wortlaut von § 27 Abs. 1 ABauV, der von einer geschlossenen Höhe spricht). Andernfalls würden selbst Ausbuchtungen mit geschlossenen Fronten von mehr als einer Geschosshöhe bei der Berechnung der Fassaden- und damit der Gebäudelänge ausser Ansatz fallen. Ein solches Resultat wäre mit der Zielsetzung der betreffenden Normen nicht vereinbar (vgl. auch VGr, 24. März 2004, VB.2003.00364, E. 5.2).

E. 7.2.1

Von den im westlichen Teil der Südfassade des Gebäudes geplanten Vorsprüngen ist der Erker im 1. OG – begriffsnotwendig – vollständig abgeschlossen; der darunterliegende Balkon wird gemäss den am 1. März 2011 bewilligten Bauplänen seinerseits von einer 1,37 m hohen gemauerten Brüstung umgrenzt (VB.2011.00772). Der im Rekursverfahren zu den Akten gegebene Ausführungsplan vom 19. April 2011 (VB.2011.00772) sieht zwar nur mehr eine Brüstungshöhe von 1,28 m vor, doch trägt er keinen Genehmigungsvermerk der Baubehörde, weshalb er vorliegend unbeachtlich bleibt. Die auf dem Erkerdach befindliche Terrasse soll hingegen (wie auch übrigen Balkone über den Erkern) mit allseitig offenen, transparenten Brüstungen in Form von Stabgeländern ausgestattet werden (Ziff. 17 der Rekursantwort vom 31. Mai 2011, VB.2011.00772), die für sich genommen keine geschlossenen Höhen aufweisen (vgl. VGr, VB.96.00200, E. 2b = RB 1997 Nr. 77). In der gebotenen Gesamtbetrachtung verfügen die von allen drei Geschossen zugänglichen Vorsprünge jedoch über eine geschlossene Höhe von 3,52 (Erker) bzw. 1,37 m (Balkon EG), weshalb sie nicht mehr nach § 28 Abs. 1 ABauV privilegiert sind. Ebenso wenig können der Erker (EG) und der darüberliegende Balkon (1. OG) im südlichen Teil der Westfassade das Längenprivileg für sich in Anspruch nehmen. Einer Anwendung von § 27

Abs. 1 ABauV auf die genannten Vorsprünge stehen überdies weitere Hindernisse entgegen: Zusammen mit den Balkonen auf der östlichen Seite der Südfassade bzw. dem kombinierten Erker/Balkon im 1. OG am nördlichen Abschnitt der Westfassade wird die maximale Gesamtlänge von einem Drittel der jeweiligen Fassade massiv überschritten. Zum anderen ist die gegen Süden geplante Terrasse im Attikageschoss des Gebäudes nach der dargelegten Praxis vom Privileg von vornherein ausgenommen. Aus all diesen Gründen müssen die betreffenden Vorsprünge an die Fassaden- und damit Gebäudelänge nach § 28 Abs. 1 ABauV angerechnet werden. Das Gebäude D übertrifft folglich die zulässige Maximallänge von 20 m um 2 bzw. 2,3 m und ist baurechtswidrig.

E. 7.3

Können inhaltliche oder formale Mängel eines Bauprojekts ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden, wird die Bewilligung dennoch erteilt und mit den Nebenbestimmungen verbunden, die zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands erforderlich sind (§ 321 Abs. 1 PBG). Dieses Vorgehen kommt indessen nur infrage, wenn die Mängel des Bauvorhabens untergeordneter Natur sind; führen diese zu einer wesentlichen Projektänderung, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, S. 241 f., auch zum Folgenden; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 345 f.). Dabei muss das Gewicht des Mangels am Umfang des Gesamtprojekts gemessen werden. Das streitbetroffene Projekt umfasst die Erstellung einer Wohnüberbauung mit insgesamt 21 grosszügigen Wohnungen in drei Mehrfamilienhäusern und einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Auch wenn zur Reduktion der Gebäudelänge eine Überarbeitung der Pläne des Hauses D unabdingbar ist, erweisen sich die Mängel angesichts der Grösse des Gesamtprojekts nicht als derart wesentlich, dass sie nicht mehr nebenbestimmungsweise behoben werden könnten (vgl. VGr, 7. Juli 1988, VB 88/0021+0023, E. 8, nicht auf www.vgrzh.ch veröffentlicht). Namentlich ist zur Reduktion der Überlänge nicht zwingend erforderlich, alle am Gebäude geplanten Balkone bzw. Erker zu entfernen, solange die verbleibenden Vorsprünge sämtliche Voraussetzungen von § 27 Abs. 1 ABauV erfüllen. Die angefochtene Stammbewilligung vom 1. März 2011 ist daher mit der Nebenbestimmung zu ergänzen, dass die Bauherrschaft dem Amt für Baubewilligungen vor Baubeginn abgeänderte Pläne einzureichen habe, mit denen die Überschreitung der Gebäudelänge durch die Vorsprünge am Haus D behoben wird.

E. 8

Schliesslich bemängeln die Beschwerdeführer die Einordnung der geplanten Mehrfamilienhäuser in ihre bauliche Umgebung. Der einzuhaltende Waldabstand und die reduzierten Gebäudeabstände führten zu einer immensen Volumenkonzentration und widersprächen § 238 PBG.

E. 8.1

In E. 8.3 ff. des Rekursentscheids wird in überzeugender Weise dargelegt, dass die Beschwerdegegnerin 3 ihr Ermessen rechtmässig ausgeübt hat und die Ästhetikgeneralklausel von § 238 Abs. 1 PBG einer Ausschöpfung der Baubeschränkungsnormen nicht entgegensteht; es kann vorab auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Ein Verzicht auf die Realisierung des auf einem Grundstück zulässigen Volumens kann nur in Ausnahmefällen verlangt werden kann, nämlich dann, wenn der Widerspruch zur baulichen

Umgebung klar und krass ist; verlangt wird dabei eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung, eine weitherum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnützung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit (RB 1990 Nr. 78; VGr, 19. April 2002, VB.2001.00268 = BEZ 2002 Nr. 18). Das bedeutet nicht, dass bei vergleichsweise grossen Volumen mehr als eine befriedigende Einordnung verlangt werden kann; aber dieses Ziel ist mit Projekten, die eine ohnehin schon hohe Ausnützung maximal beanspruchen, schwieriger zu erreichen, als mit Bauten, die volumenmässig der bestehenden Überbauungsstruktur entsprechen und deren Projektierung nicht der Vorgabe einer maximalen Ausnützung des Baugrundstücks unterworfen ist (VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00127, E. 4.4.2).

E. 8.2

Wie sich der von den Beschwerdeführenden im Rekursverfahren eingereichten Auflistung (VB.2011.00772) und den öffentlich zugänglichen Planwerken ergibt, weisen die auf der nordöstlichen Seite der Q-Strasse liegenden Bauten (relativ zu ihren Grundflächen) im Vergleich zu den geplanten Mehrfamilienhäusern in der Tat geringere Überbauungsflächen und Bauvolumen auf. Andererseits stehen auf der südwestlichen Strassenseite und weiter talwärts eine Reihe von Gebäuden mit ähnlichen Grössenverhältnissen wie die vorliegend projektierten (etwa die Häuser Q-Strasse 11 und 12 sowie S-Weg 13 und 14). Auch im angrenzenden Baugeviert zwischen T-Weg, U-Weg und S-Weg sind deutliche Verdichtungstendenzen feststellbar. Von einer weitherum zurückhaltend ausgeschöpften Ausnützung kann nicht gesprochen werden. Das Bauprojekt nimmt vielmehr die besagte Entwicklung auf und setzt sie konsequent fort. Die geplanten Häuser erscheinen insofern nicht als fremdartige Einzelobjekte in einem bestehenden und in sich abgeschlossenen Quartier, sondern verleihen dem bisher teilweise ländlich geprägten Gebiet ein urbaneres Gesicht. Trotz des deutlichen Kontrasts zur südöstlichen Häuserzeile an der Q-Strasse sind solche Entwicklungen im Zeitalter der knappen Landreserven und des verdichteten Bauens von der Bevölkerung hinzunehmen, sofern die übrigen Bauvorschriften eingehalten sind und die Bauten in ihrer konkreten Ausgestaltung eine befriedigende Gesamtwirkung mit der Umgebung erzielen. Dass dies auf den vorliegenden Fall nicht zuträfe, zeigen die Beschwerdeführenden nicht substantiiert auf. Mit der Erteilung der Baubewilligung hat die Baubehörde das ihr bei der ästhetischen Würdigung zukommende Ermessen rechtmässig ausgeübt.

E. 9.1

Zusammengefasst ist die Beschwerde VB.2011.00772 als gegenstandslos abzuschreiben, soweit sie die Einhaltung der Überbauungsziffer betrifft (E. 6). Hinsichtlich der an die Gebäudelänge des Hauses D anzurechnenden Vorsprünge (E. 7) erweist sich die Beschwerde als begründet und ist insoweit gutzuheissen: Die Stammbewilligung vom 1. März 2011 ist in Bezug auf die durch die Vorsprünge bewirkten Überschreitung der Gebäudelänge mit einer entsprechenden Auflage zu ergänzen. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde VB.2012.00597 ist sodann die Abänderungsbewilligung vom 20. September 2011 bezüglich der im Aussenraum bewilligten Besucherparklätze aufzuheben (E. 5.4). Dabei ist festzuhalten, dass die von der Baubehörde wiedererwägungsweise bewilligte und vorliegend als zulässig erkannte Entfernung der beiden Alleebäume vor dem Haus D und der Garageneinfahrt (vgl. vorne E. 4.4) von dieser Aufhebung nicht betroffen ist. Dementsprechend bleiben die in Disp.-Ziff. II.C.1.e in Verbindung mit Erwägung lit. E.e der Stammbewilligung vom 1. März 2011 an die Erhaltung der beiden Bäume statuierten

Auflagen hinfällig. Im Übrigen sind beide Beschwerden abzuweisen.

E. 9.2

Da die Beschwerdeführenden folglich in zwei eher untergeordneten Streitpunkten durchdringen, rechtfertigt es sich, ihnen die Gerichtskosten zu insgesamt 3/4 und den Beschwerdegegnern zu insgesamt 1/4 aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Die nur an der Beschwerde VB.2011.00772 beteiligten Beschwerdeführenden 2 tragen im Verhältnis zu den übrigen Beschwerdeführenden nur einen kleineren Anteil an den Gerichtskosten. Die Verlegung der Rekurskosten im Verfahren G.-Nr. R1S.2011.05050 zu 2/3 an die jetzigen Beschwerdeführenden und deren alleinige Kostenpflicht im Rekursverfahren G.-Nr. R1S.2011.05139 erscheint auch unter Berücksichtigung des (zusätzlichen) teilweisen Obsiegens der Beschwerdeführenden als vertretbar. Eine Neuverlegung der Rekurskosten drängt sich demnach nicht auf. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführenden den privaten Beschwerdegegnern 1 und 2 für beide Beschwerdeverfahren eine verminderte Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'000.- zu entrichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG) , wovon die Beschwerdeführenden 2 wiederum einen kleineren Anteil zu übernehmen haben.

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