

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00117 vom 12. Juni 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-06-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2013.00117](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00117)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00117 du 12 juin 2013

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00117 del 12 giugno 2013

## Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für ein Einfamilienhaus: Abgrabungen; Einordnung. Die Vorinstanz griff zu Recht nicht in den der Gemeinde bei der Auslegung ihrer kommunalen Abgrabungsvorschrift zustehenden Ermessensspielraum ein. Es ist nicht zu beanstanden, dass sich diese Auslegung nicht allein am Wortlaut orientiert, sondern der Zweck berücksichtigt wird, Gebäude mit optisch empfundener Überhöhe zu vermeiden (E. 3). Die den geplanten Hofgarten umfassende Mauer, die eine Höhe von bis zu 5,5 m erreicht, vermag den gestalterischen Anforderungen nicht zu genügen (E. 4.6-9). Gutheissung.

## Erwägungen

### E. 1

A,

### E. 2

Das von Nordosten nach Südwesten abfallende Baugrundstück ist der Wohnzone W 2/1,2 zugeschrieben. Im Nordwesten grenzt es an das Grundstück der Beschwerdeführenden, im Südosten an das mit einer Trotte überbaute Grundstück Kat.-Nr. 03. Mit seiner südwestlichen Grundstücksgrenze stösst das Baugrundstück an die G-Strasse an. Das Bauprojekt sieht ein Wohnhaus mit rechteckigem Grundriss vor, dessen Schmalseiten gegen die Strasse bzw. gegen den Hang gerichtet sind. Von der G-Strasse her tritt das Gebäude dreigeschossig, von Norden her eingeschossig in Erscheinung. Auf der nordwestlichen Längsseite des Gebäudes soll ein sogenannter Hofgarten anschliessen, der im Nordosten und im Nordwesten von einer Mauer, gegen die G-Strasse hin mit einem Holz-/Stahlraster umschlossen werden soll. Unter dem Hofgarten befindet sich die von der G-Strasse her erschlossene Tiefgarage.

### E. 3

Der erwähnte Hofgarten befindet sich auf derselben Ebene wie das mittlere Geschoss ("Schlafgeschoss"). Dort sind zwei Zimmer sowie ein Badezimmer gegen den Garten ausgerichtet, wobei die Fassade fast durchgehend mittels Schiebetüren verglast ist. Dazu sind auf der ganzen Fassadenlänge Abgrabungen nötig, die teilweise mehr als 1,5 m betragen.

### E. 3.1

§ 293 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) bestimmt, dass die Bau- und Zonenordnung die Freilegung von Untergeschossen näher regeln kann. Die geltende Bau- und Zonenordnung enthält in Art. 70 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur vom 3. Oktober 2000 (BZO) diesbezüglich folgende Regelung: "Abgrabungen

dürfen nicht mehr als 1,5 m betragen und nicht mehr als die Hälfte des Gebäudeumfanges betreffen. Von der Beschränkung der Abgrabungstiefe ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen."

### **E. 3.2**

Die Beschwerdeführenden machen geltend, Art. 70 BZO beschränke die Abgrabungstiefe generell auf maximal 1,5 m. Diese Bestimmung wolle die natürliche Terrainmodulation schützen und tiefere Einschnitte in das Gelände unterbinden. Es sei willkürlich, die Bestimmung mit der Vorinstanz entgegen ihrem klaren Wortlaut nicht anzuwenden und die Freilegung einer ganzen Geschosshöhe zuzulassen, wenn das Geschoss – wie im vorliegenden Fall – leicht in den Boden hineinrage und damit begrifflich als Untergeschoss gelte (§ 275 Abs. 3 PBG) und ein Vollgeschoss ersetze (§ 276 Abs. 2 PBG).

### **E. 3.3**

Der geltend gemachte Mangel könnte wohl mit einer Nebenbestimmung behoben werden. Das Bauprojekt müsste nicht vollständig überarbeitet werden, um der Abgrabungsvorschrift von Art. 70 BZO zu genügen. Vielmehr könnte auch ein terrassierter Hofgarten realisiert werden. Sauna und Gartenmöbel liessen sich auch anderswo unterbringen oder auf entsprechende Räume könnte ganz verzichtet werden (Entscheid der Vorinstanz, E. 4.7). Es ist jedoch nicht auszuschliessen, dass die vorzunehmenden Änderungen den Beschwerdeführenden einen Vorteil verschaffen würden. Die Vorinstanz hat die Rüge daher zu Recht inhaltlich geprüft.

### **E. 3.4**

Bei Art. 70 BZO handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht. Dessen Anwendung obliegt in erster Linie der kommunalen Bewilligungsbehörde, welche die Verhältnisse an Ort und Stelle am besten kennt und die Gesetzgebung seinerzeit beratend bzw. antragstellend begleitet hat. Stellen sich bei der Anwendung solchen Rechts Auslegungsfragen, ist deren Beantwortung durch die Baubehörde der Gemeinde dann zu schützen, wenn sie als vertretbar und nicht rechtsverletzend erscheint. Solche Entscheidendürfen daher von den kantonalen Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung überprüft werden (VGr, 13. April 2000, VB.2000.00018, E. 2c = RB 2000 Nr. 103 = BEZ 2000 Nr. 19).

### **E. 3.5**

In der Baubewilligung finden sich keine Ausführungen dazu, dass die Abgrabungen zum Teil die Tiefe von 1,5 m überschreiten. In der Rekursvernehmlassung führte der Bauausschuss aus, Art. 70 BZO solle erhebliche zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten verhindern. Ausserdem komme der Bestimmung eine gestalterische Bedeutung zu. Vorliegend würden keine zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Auch in gestalterischer Hinsicht spreche nichts gegen die Abgrabungen. Die Vorinstanz führte aus (Entscheid der Vorinstanz, E. 4.8), das Schlafgeschoss gelte als Untergeschoss im Sinn von § 275 Abs. 3 PBG, das ein Vollgeschoss ersetze (§ 276 Abs. 2 PBG). Ob in einer solchen Konstellation Abgrabungsvorschriften zur Anwendung gelangen würden, sei einzelfallweise zu prüfen, wobei zu beachten sei, dass die Anwendung von kompetenzgemäss erlassenem kommunalem Recht in erster Linie der mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten kommunalen Bewilligungsbehörde obliege. Art. 70 BZO beschränke sich darauf, das maximal zulässige Abgrabungsmass zu bestimmen. Weitere

Anforderungen an die Terraingestaltung enthalte die Norm nicht. Deren Zweck könne nur sein, Gebäude mit optisch empfundener Überhöhe zu vermeiden. Dies könne von vornherein nicht der Fall sein, wenn das freigelegte Untergeschoss ein Vollgeschoss ersetze.

### **E. 3.6**

Soweit die Beschwerdeführenden auf die Ausführungen der Vorinstanz in E. 4.9.1 des Rekursentscheids verweisen, wo die Vorinstanz zu beachten gab, dass Art. 70 BZO das zulässige Abgrabungsmass genau festlege, ist festzuhalten, dass sie hier die der G-Strasse zugewandte Fassade beurteilte, wo das "Eingangsgeschoss" freigelegt werde, das kein Vollgeschoss ersetze, weshalb es sich bei diesem um die Art Untergeschoss handle, auf welche die in Art. 70 BZO enthalten Abgrabungsbeschränkung abziele (Entscheid der Vorinstanz, E. 4.9.1). Demgegenüber ging die Vorinstanz beim "Schlafgeschoss" davon aus, da dieses ein Vollgeschoss ersetze, sei Art. 70 BZO gar nicht anwendbar. Damit stellte sich diesbezüglich die Frage nicht, ob hinsichtlich der Abgrabungstiefe ein Ermessensspielraum besteht.

### **E. 3.7**

Die Beschwerdeführenden halten die Einschränkung, wonach Art. 70 BZO nicht zur Anwendung gelange, wenn mit der Abgrabung ein Untergeschoss freigelegt werde, das ein Vollgeschoss ersetze, für nicht vereinbar mit dem Wortlaut dieser Bestimmung. Die von der Vorinstanz vorgenommene Unterscheidung sei willkürlich.

#### **E. 3.7.1**

Der Sinn einer Regelung ist ausgehend vom Wortlaut (grammatikalische Auslegung) unter Berücksichtigung des Zwecks der Regelung (teleologisches Element), der Entstehungsgeschichte und der Materialien (historische Auslegung) sowie des Zusammenhangs mit anderen Bestimmungen (systematisches Element) zu ermitteln. Dabei kommt keiner Auslegungsmethode der Vorrang zu. Immerhin bildet die grammatikalische Auslegung aus praktischen Gründen regelmässig den Ausgangspunkt der Argumentation. Vom sprachlich klaren Wortlaut eines Rechtssatzes wird man nur dann abweichen dürfen, wenn triftige Gründe zur Annahme bestehen, dass er nicht den wahren Sinn der Vorschrift ausdrückt. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte der Bestimmung, aus ihrem Grund und Zweck oder aus dem Zusammenhang mit andern Vorschriften ergeben (vgl. Thomas Gächter, in: Giovanni Biaggini/Thomas Gächter/Regina Kiener [Hrsg.], Staatsrecht, Zürich/St. Gallen 2011, § 26 N. 16 ff.; Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3. A., Bern 2009, § 25 Rz. 3; BGE 134 V 208 E. 2.2).

#### **E. 3.7.2**

Die Vorinstanz legte mit überzeugender Begründung dar, dass vorliegend entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden triftige Gründe bestehen, von einer streng am Wortlaut orientierten Auslegung von Art. 70 BZO abzuweichen. Aus dem Zusammenhang mit den übrigen Festlegungen der BZO – in Bezug auf Baumassenziffer, Geschossezahl und Terraingestaltung – schloss sie in nachvollziehbarer Weise, Zweck von Art. 70 BZO könne nur sein, Gebäude mit optisch empfundener Überhöhe zu vermeiden. Wenn ein Untergeschoss freigelegt werde, das ein Vollgeschoss ersetze, wie dies vorliegend der Fall sei, bestehe diese Gefahr nicht (vgl. auch VGr, 13. April 2000, VB.2000.00042, E. 5c).

### **E. 3.7.3**

Die Vorinstanz hat damit zu Recht nicht in den der Gemeinde bei der Auslegung ihres kompetenzgemäss erlassenen Rechts zustehenden Ermessensspielraum eingegriffen. Es ist nicht zu beanstanden, dass sich diese Auslegung nicht allein am Wortlaut von Art. 70 BZO orientiert. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

### **E. 4**

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die den Hofraum gegen Nordwesten abschliessende Mauer vermöge den Anforderungen von § 238 PBG nicht zu genügen. Sie sprengt in der empfindlichen Umgebung jedes Mass und stelle einen Fremdkörper dar. Dies wirke sich auch auf das Bauprojekt in seiner Gesamtheit aus, das wegen des umschlossenen Hofgartens als ein Baukörper erscheine, der überdimensioniert sei und die bauliche Dichte sprengt, welche die BZO mit der Festlegung der zweittiefsten Ausnützung anstrebe.

#### **E. 4.1**

Gemäss § 238 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Gemäss § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende bzw. gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.1 mit Hinweisen; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2).

#### **E. 4.2**

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts steht der Gemeinde aufgrund der ihr durch Art. 85 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 (KV) eingeräumten Autonomie bei der Anwendung des kantonalrechtlichen unbestimmten Gesetzesbegriffs "befriedigende (bzw. gute) Gesamtwirkung" ein besonderer bzw. qualifizierter Beurteilungsspielraum zu, was auch mit relativ erheblicher Entscheidungsfreiheit umschrieben wird (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.2 mit Hinweisen; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 19). Bei der Überprüfung kommunaler Einordnungsentscheide haben sich die Rechtsmittelinstanzen deshalb sowohl im Rahmen der Angemessenheits- als auch der Rechtskontrolle Zurückhaltung aufzuerlegen. Beruht der Entscheid der örtlichen Baubehörde auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, hat die Rekursinstanz ihn zu respektieren. Auch das Baurekursgericht darf – trotz umfassender Überprüfungsbefugnis – nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist, und sie kann eine vertretbare ästhetische Würdigung nicht einfach durch ihre eigene ersetzen (VGr, 23. März 2011, VB.2010.00670, E. 3.2 mit Hinweisen). Die kommunale Behörde kann sich allerdings nur dann auf ihren geschützten Beurteilungsspielraum berufen, wenn sie spätestens in der Rekursvernehmlassung die geforderte nachvollziehbare Begründung vorbringt (RB 1991 Nr. 2; VGr, 1. November 2006, VB.2006.00026, E. 3.1 = BEZ 2006 Nr. 55). Fehlt dagegen eine solche Begründung, ist die Rekursinstanz nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, die Einordnung des

Bauvorhabens im Licht der erhobenen Rügen uneingeschränkt zu überprüfen (VGr, 1. November 2006, VB.2006.00026, E. 3.3 = BEZ 2006 Nr. 55).

#### **E. 4.3**

Das neben der Überprüfung des Sachverhalts auf Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht kann nur bei Ermessensmissbrauch und -überschreitung einschreiten (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG). Hat das Baurekursgericht – wie hier – eine aus Gründen der Einordnung ausgesprochene Baubewilligung der kommunalen Behörde bestätigt, so überprüft das Verwaltungsgericht neben der Feststellung des Sachverhalts und der richtigen Handhabung der vorinstanzlichen Überprüfungsbefugnis lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde als vertretbar hat beurteilen dürfen. Nähme es stattdessen eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Einordnung des Bauvorhabens vor, so überschritte es seine eigene Kognition und verletzte damit gleichzeitig die Gemeindeautonomie (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, E. 4.3 = ZBl 107/2006, S. 437).

#### **E. 4.4**

An die Einordnung der Baute sind in gestalterischer Hinsicht höhere Anforderungen zu stellen, wenn sich ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes in ihrer Nähe befindet (§ 238 Abs. 2 PBG). Der Schutz greift allerdings nur so weit ein, als es der Charakter der Umgebung bzw. des Schutzobjekts gebietet (VGr, 26. September 2012, VB.2012.00374, E. 8 mit Hinweisen; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 664). Massgeblich ist wie bei § 238 Abs. 1 PBG die Gesamtwirkung. Bei einem Baudenkmal ist nicht entscheidend, ob und wie das Schutzobjekt von der geplanten Baute aus wahrgenommen wird (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.1). Ebenso wenig kommt es darauf an, welchen Eindruck die geplante Baute auf den beim Schutzobjekt stehenden Betrachter hinterlässt (VGr, 5. August 2009, VB.2009.00163, E. 5.4; 3. Juni 2009, VB.2009.00059, E. 5.4). Vielmehr geht es in solchen Fällen darum, dass die Wahrnehmung des Schutzobjekts von Drittstandorten aus durch neu zu erstellende Bauten nicht beeinträchtigt werden darf (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.1; VGr, 14. Juni 2006, VB.2006.00107, E. 6.2; 3. Dezember 2003, VB.2003.00168, E. 6).

#### **E. 4.5**

Wenn das Baurekursgericht gestützt auf die Erkenntnisse des Augenscheins zum Schluss kam, die geschützte Trotte werde bei objektiver Betrachtungsweise durch das Bauvorhaben, das sich gegenüber der Trotte zurück nehme, in ihrem Erscheinungsbild oder Schutzzweck nicht beeinträchtigt (Entscheid der Vorinstanz, E. 5.5), handelt es sich hierbei um eine nachvollziehbare Würdigung der örtlichen Verhältnisse. Insbesondere trifft es zu, dass das Bauvorhaben das Schutzobjekt nicht konkurrenziert. Dass die Vorinstanz dies – neben der modernen kubischen Struktur und der Setzung in den Hang – auch mit der "gegenüber der Trotte sehr zurückhaltend gestalteten Fassade" begründet, ist jedenfalls nicht rechtsverletzend. Dass die Beschwerdeführenden dieselbe Fassade als "abweisend" bezeichnen, stellt lediglich eine andere, nicht weiter begründete Würdigung dar.

#### **E. 4.6**

Hingegen weisen die Beschwerdeführenden zu Recht auf die Auswirkungen hin, die das Konzept mit der Hofgartenumfassung auf die Erscheinung der Baute in ihren Dimensionen hat. Der Auffassung der Vorinstanz, das Gebäude werde durch die transparente

Ausgestaltung des strassenseitigen Gartenabschlusses mittels eines Rostes optisch klar von der Gartenmauer getrennt und letztere auch als solche wahrgenommen, kann nicht beieigepflichtet werden. Wie transparent dieser Rost schliesslich sein wird, ist höchst unklar. Der Abschluss des Gartens gegen die Strasse hin wird, selbst wenn er ein Stück weit durchlässig sein sollte, ähnlich wirken, wie eine mit Fenstern oder Balkonen versehene Fassade. Die Baute erweckt daher insgesamt den Eindruck eines Gebäudes, das eine wesentlich grössere als die zulässige Baumasse aufweist. Damit vermag es den Gestaltungsanforderungen nicht zu genügen.

#### **E. 4.7**

Die nordwestliche Gartenmauer für sich sprengt nach Auffassung der Beschwerdeführenden den Rahmen hiesiger Vorstellungen von einordnungskonformen Gartenmauern völlig. Die Vorinstanz führte diesbezüglich aus, es treffe zu, dass auf den umliegenden Grundstücken keine vergleichbaren Gartenmauern vorhanden seien. Die Mauer erscheine aber von der G-Strasse aus nicht als Riegel, da sie gegen die Strasse hin mit 5,5 m ihre grösste Höhe erreiche und alsdann wegen der Hanglage stetig abnehmend gegen Nordosten verlaufe, wo sie eine Höhe von nur noch 1,32 m erreiche. Auch aus dem Blickwinkel des Wohnhauses der Beschwerdeführenden trete die Mauer nicht als überdimensioniert in Erscheinung, da dieses höher liege als das Bauprojekt und die Mauer bis etwa auf die Höhe dessen ersten Wohngeschosses reichen werde. Ausserhalb der Mauer werde sodann einzig das abfallende Terrain erkennbar sein, sodass fließende Terrainverhältnisse beibehalten werden könnten.

#### **E. 4.8**

Diese Auffassung ist nicht mehr vertretbar. Eine derart hohe Mauer stellt nicht nur im vorliegend zu beurteilenden Gebiet ein "fremdes Element" dar. Sie ist vielmehr ganz allgemein in einem Wohnquartier fehl am Platz. Das Verwaltungsgericht hat in der Vergangenheit schon in Bezug auf eine – allerdings deutlich längere – 2,2 m hohe Gartenmauer festgehalten, diese wirke "massig, auffällig und überhöht", erinnere "eher an eine Gefängnismauer" und stehe "in offensichtlichem Gegensatz zur baulichen und landschaftlichen Umgebung" (VGr, 9. März 2000, VB.1999.00341, E. 2b/aa [nicht publiziert]; bestätigt mit BGr, 24. Januar 2001, 1P.50/2000). Schon § 238 Abs. 1 PBG stellt eine positive ästhetische Generalklausel dar, die nicht bloss eine Verunstaltung verbietet, sondern positiv eine Gestaltung verlangt, die sicherstellt, dass sowohl für die Bauten selbst als auch für die bauliche und landschaftliche Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (BGr, 16. Mai 2008, 1C\_346/2007, E. 3.3.1; VGr, 6. Oktober 2010, VB.2009.00604, E. 5.3). Dass der von der G-Strasse abgewandte Teil der geplanten Mauer mit einer Höhe von 1,32 m unter dem Aspekt der Einordnung noch hinzunehmen ist, bedeutet nicht, dass dies für den vorderen Teil auch gilt. Es handelt sich dabei nicht um einen Mauerabschnitt, der kaum wahrgenommen wird. Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass die Mauer auch gut neun Meter von ihrem südwestlichen Ende bei der Garageneinfahrt entfernt noch eine Höhe von 3 m erreicht. Hinzu kommt, dass die grösste Höhe der Mauer gegen die Strasse hin zwar 5,5 m beträgt, das Niveau der Strasse jedoch noch einmal 2 m tiefer liegt. Von der Strasse her wird die Mauer daher noch höher in Erscheinung treten. Auch der Umstand, dass die Mauer die Höhe des projektierten Wohnhauses um nur gerade 2,85 m unterschreitet, macht deutlich, wie auffällig und überhöht sie wirkt. Hinzu kommt, dass die Mauer eine die Umgebung ausschliessende Wirkung hat. Die Liegenschaft wird nicht nur vor Einblicken geschützt, auch die landschaftliche Umgebung soll an der Mauer

Halt machen. So halten der Bauausschuss und die Vorinstanz der Mauer zugute, dass das abfallende Terrain ausserhalb des Hofgartens beibehalten werde und rechtfertigen mit der Mauer gleichzeitig die erheblichen Abgrabungen innerhalb des Hofgartens. Insofern ist die Einschätzung des Bauausschusses, der Baukörper passe volumetrisch und in Bezug auf die Körnung und Setzung in die zweigeschossige Wohnzone am Hang, zu relativieren. Sie ist zwar in Bezug auf das Gebäude an sich nicht zu beanstanden. Sie berücksichtigt jedoch nicht, dass dessen Nordwestfassade nicht ein Umschwung vorgelagert ist, der gestalterisch überzeugend in die landschaftliche Umgebung übergeht. Von einer befriedigenden Gestaltung des Bauvorhabens und ihres Umschwungs in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung kann somit keine Rede sein. Diese Einschätzung ist nach dem Gesagten nicht mehr vertretbar.

#### **E. 4.9**

Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten in Bezug auf die mangelnde Einordnung der nordwestlichen Gartenmauer und des südwestlichen Gartenabschlusses als begründet. Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde, zumal der festgestellte Mangel nicht ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden kann. Eine – erhebliche – Reduktion der Mauerhöhe verlangt eine grundlegende Überarbeitung des Projekts. Zum einen wirkt sie sich auf das Konzept des Hofraums aus. Ob sich dieses auch mit einer erheblichen Reduktion der Mauerhöhe verwirklichen lässt, erscheint unklar. Jedenfalls wird die angepasste Gestaltung den Anforderungen von § 238 PBG zu genügen haben, wobei die Auswirkungen auf die dannzumal von aussen sichtbaren Terrainverhältnisse zu berücksichtigen sein werden. Die Würdigung der Einordnung eines in diesem Sinn angepassten Projekts kann nicht vorweggenommen werden. Die entsprechende Einschätzung ist im jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Zum anderen ist der Bereich der Vorhalle der Garage bzw. der sich über dieser befindenden Terrasse zu überarbeiten (E. 4.6). Eine Heilung durch die Anordnung einer Nebenbestimmung im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG kommt daher nicht in Betracht. Bei der Neuprojektierung wird auch zu prüfen sein, ob die nach Nordwesten ausgerichteten Wohnräume angesichts der geplanten Mauer den Anforderungen von § 302 Abs. 2 PBG entsprechen.

#### **E. 5.1**

Die Beschwerde erweist sich als begründet und ist gutzuheissen. Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdegegner kostenpflichtig (§ 65 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Bei der Festsetzung der Gerichtsgebühr ist zu berücksichtigen, dass der Aufwand des Gerichts infolge eines parallelen, das gleiche Bauvorhaben betreffenden Verfahrens (VB.2013.00126) reduziert war. Der private Beschwerdegegner ist sodann zu verpflichten, den Beschwerdeführenden eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Für das Beschwerdeverfahren erweist sich eine Entschädigung von Fr. 1'000.- als angemessen.

#### **E. 5.2**

Die Kostenverteilung der Vorinstanz ist entsprechend dem Ausgang des Beschwerdeverfahrens anzupassen. Dabei ist jedoch nur jener Teil der Kosten neu zu verlegen, der auf die Beschwerdeführenden entfiel. Da H und I keine Beschwerde erhoben haben, ist auf die ihnen auferlegten Kosten nicht zurückzukommen. Die Kosten des Rekursverfahrens sind demnach je zu 5/16 den Beschwerdegegnern 1 und 2 und – unverändert – zu 3/8 H und I aufzuerlegen.

### **E. 5.3**

Nach den gleichen Grundsätzen ist die von der Vorinstanz zugesprochene Umtriebsentschädigung anzupassen. Die vorinstanzliche Regelung ist nur soweit aufzuheben, als sie die am vorliegenden Beschwerdeverfahren Beteiligten betrifft. Der Beschwerdegegner 1 ist zu verpflichten, den Beschwerdeführenden für das Rekursverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.- zu bezahlen.

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