

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00065 vom 24. November 2015

ZH Verwaltungsgericht, 2015-11-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00065

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00065 du 24 novembre 2015

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00065 del 24 novembre 2015

Regeste

Baubewilligung | Auf die Durchführung des beantragten Augenscheins sowie die Einholung eines Gutachtens kann verzichtet werden (E. 3). Dem im Rahmen der Protokollberichtigung geltend gemachten Antrag auf Herausgabe von Akten wurde im Beschwerdeverfahren Rechnung getragen. Die betreffenden Akten wurden im Beschwerdeverfahren eingereicht und die Beschwerdeführenden konnten dazu Stellung nehmen (E. 4.1). Das Gesuch um Protokollberichtigung ist abzuweisen (E. 4.5). Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Die rechtsgenügende Einordnung des Bauvorhabens in das heterogene Umfeld wurde zu Recht bejaht (E. 5). Das Attikageschoss ist als solches erkennbar und verletzt die Drittelsregelung nicht (E. 6). Aufgrund der Lichtverhältnisse in den Kellerräumen besteht objektiv keine erhöhte Gefahr einer widerrechtlichen Nutzung zu Wohnzwecken (E. 7). Hinsichtlich der bestrittenen Bauordnungskonformität des Kinderwagenraums fehlt den Beschwerdeführenden ein schutzwürdiges Interesse, da der gerügte Mangel mit einer für diese bedeutungslosen Nebenbestimmung geheilt werden könnte (E. 8). Abweisung, soweit Eintreten.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2015.00065 Urteil der 1. Kammer vom 24. November 2015 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter Martin Kayser, Gerichtsschreiberin Maya Sigron. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführerinnen, gegen 1.1 D, 1.2 E, 2.1 F, 2.2 G, alle vertreten durch RA H,

E. 3

Gemeinderat Eglisau, vertreten durch RA I, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Entscheid vom 3. März 2014 erteilte der Gemeinderat Eglisau E und D sowie G und F die Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Unterniveaugarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01, M-Strasse, in Eglisau. II. Dagegen erhoben A und B Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich. Am 17. September 2014 führte eine Delegation des Baurekursgerichts in Anwesenheit der Parteien einen Augenschein durch. Am 1. Oktober 2014 reichten A und B ein Gesuch um Berichtigung des Augenscheinprotokolls ein. Mit Entscheid vom 11. Dezember 2014 wies das Baurekursgericht das Gesuch um Protokollberichtigung und den Rekurs ab, soweit es auf diesen eintrat. III. Hiergegen erhoben A und B am 2. Februar 2015 Beschwerde beim

Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragten die Berichtigung des Augenscheinprotokolls der Vorinstanz im spezifizierten Umfang. Weiter beantragten sie die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und des Beschlusses des Gemeinderats Eglisau vom 3. März 2014 und die Verweigerung der Baubewilligung. Eventuell sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und das Verfahren zum Neuentcheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Schliesslich beantragten A und B die Durchführung eines Augenscheins, die Zustellung allfälliger Vernehmlassungen der Beschwerdegegnerschaft und der Vorinstanz und die Verpflichtung der Beschwerdegegnerschaft zur Übernahme der Kosten und zur Zahlung einer Parteientschädigung zuzüglich Mehrwertsteuer. Am 26. Februar 2015 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 5. bzw. 12. März 2015 beantragten der Gemeinderat Eglisau bzw. E und D sowie G und F neben einer Parteientschädigung die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Mit Replik vom 7. April 2015 hielten A und B an ihren Anträgen fest und beantragten zudem das Einholen einer gerichtlichen Expertise. Mit Duplik vom 22. April 2015 hielten der Gemeinderat Eglisau sowie E und D sowie G und F an ihren bisherigen Ausführungen fest. Mit Beschluss vom 16. Juli 2015 setzte das Verwaltungsgericht dem Gemeinderat Eglisau Frist zur Einreichung allfälliger Begutachtungen (inkl. Entwürfe), die ihm bei Erlass des Bauentscheids vom 3. März 2014 vorgelegen haben. Es wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, diejenigen Akten begründet zu bezeichnen, welche gegenüber den Parteien nicht geöffnet werden sollen. Mit Schreiben vom 13. August 2015 reichte der Gemeinderat Eglisau dem Verwaltungsgericht eine Aktennotiz von J vom 17. Februar 2014 sowie ein Gutachten von K vom 15. September 2014 ein. Mit Beschluss vom 19. August 2015 setzte das Verwaltungsgericht A und B Frist zur Stellungnahme zur Eingabe des Gemeinderats. Mit Eingabe vom 9. September 2015 nahmen A und B Stellung zur Eingabe des Gemeinderats vom 13. August 2015 sowie den Beilagen. Am 18. bzw. 24. September 2015 liessen sich der Gemeinderat Eglisau bzw. E und D sowie G und F zu der Stellungnahme vernehmen. Mit Eingabe vom 9. Oktober 2015 verzichteten A und B auf eine weitere Stellungnahme und hielten an ihren bisherigen Ausführungen fest. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Das Baurekursgericht hat über das Gesuch um Protokollberichtigung in seinem Entscheid vom 11. Dezember 2014 entschieden. Damit kann der Protokollberichtigungsentscheid zusammen mit dem materiellen Rekursentscheid mit Beschwerde angefochten werden (vgl. VGr, 29. Mai 2013, VB.2012.00733, E. 3.1). 2. Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2C gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Eglisau. Die Bauherrschaft möchte das bestehende Wohnhaus mit Werkstatt abbrechen und durch ein Mehrfamilienhaus mit Unterniveaugarage ersetzen. Das Mehrfamilienhaus soll zwei nicht anrechenbare Untergeschosse, zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss umfassen.

E. 3.1

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragen die Beschwerdeführenden die Durchführung eines Augenscheins.

E. 3.2

Im vorliegenden Fall hat eine Delegation der Vorinstanz am 17. September 2014 einen Augenschein durchgeführt. Das Protokoll dieses Augenscheins inklusive der 13 getätigten

Fotografien liegt dem Verwaltungsgericht vor. Bei den Akten liegen zudem die Pläne des Bauvorhabens. Aus diesen Aktenstücken sowie der Gesamtheit der übrigen Akten ergibt sich der massgebliche Sachverhalt mit hinreichender Deutlichkeit, sodass auf die Durchführung des beantragten Augenscheins verzichtet werden kann (vgl. BGr, 8. November 2010, 1C_192/2010, E. 3.3; BGr, 10. August 2010, 1C_512/2009, E. 2.3; VGr, 23. Oktober 2014, VB.2014.00290, E. 2.1; Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 81).

E. 3.3

Weiter beantragen die Beschwerdeführenden die Einholung einer gerichtlichen Expertise.

E. 3.4

Die Vorinstanz war als Fachgremium nicht verpflichtet, ein Gutachten einzuholen (vgl. zum Ganzen Plüss, § 7 Rz. 67). Da - wie noch darzulegen sein wird (vgl. E. 5) - keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Einschätzung der Vorinstanz Recht verletzt, ist die Einholung eines Gutachtens im Verfahren vor Verwaltungsgericht nicht angezeigt (vgl. VGr, 3. November 2010, VB.2010.00312, E. 2.6). Das Verwaltungsgericht darf einen Einordnungsentscheid nämlich nicht auf Angemessenheit, sondern bloss auf Rechtsverletzungen einschliesslich qualifizierter Ermessensfehler überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG) (vgl. VGr, 30. September 2014, VB.2014.00314, E. 3.3). Die von den Beschwerdeführenden behaupteten verwirrenden Aussagen von J anlässlich des Augenscheins betreffend verschiedener Begutachtungen im Baubewilligungsverfahren vermögen an diesem Ergebnis nichts zu ändern (siehe dazu auch E. 5.5).

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden ersuchen zunächst um Berichtigung des Augenscheinprotokolls der Vorinstanz. Sie beantragen, das Protokoll zum 6. Standort um folgendes Votum zu ergänzen: "[Zum 6. Standort seien] die folgenden Voten in das Protokoll aufzunehmen: Herr J: Die Gemeinde habe auch ihre Gutachter, das Bauvorhaben sei von diesen beurteilt worden und sie hätten es für gut befunden, die Gemeinde wolle aber diese Begutachtungen nicht in das Verfahren einbringen. L: Die Gemeinde solle diese Begutachtungen zu den Akten geben. Rechtsanwältin I: Das Begehren sei abzulehnen, solche Begutachtungen gehörten zur internen Willensbildung und müssten nicht zu den Akten gegeben werden." Angesichts der Beweisfunktion des Protokolls ist eine Ergänzung bei Lückenhaftigkeit nur vorzunehmen, wenn sich beweisen lässt, dass die behaupteten Voten anlässlich des Augenscheins tatsächlich gemacht wurden (vgl. BGr, 27. Mai 2013, 1C_28/2013, E. 3.2). Aufgrund des vorinstanzlichen Entscheids und der eingegangenen Stellungnahmen ist unklar, ob das behauptete Votum so gemacht wurde oder nicht. Die Vorinstanz äusserte sich zu dieser Frage nicht. Die Rechtsvertreterin der Gemeinde bestreitet, dass sie oder J am 6. Standort die behaupteten Äusserungen gemacht haben. Nach Auffassung der privaten Beschwerdegegnerschaft hätten die verlangten Ergänzungen mit dem Protokollberichtigungsbegehren vom 1. Oktober 2014 inzwischen Eingang in die Akten gefunden, womit ein allfälliger Mangel bereits geheilt wäre. Im Handprotokoll findet sich zu den Vorbringen von L lediglich ein durchgestrichener Eintrag. Ein Antrag auf Herausgabe von Akten wurde nicht protokolliert. Das Handprotokoll zum 6. Standort enthält weder das behauptete Votum noch einen Hinweis darauf. Ein weiteres Beweisverfahren erscheint bei dieser Ausgangslage aussichtslos. Das behauptete Votum

lässt sich somit nicht mehr mit genügender Sicherheit feststellen, weshalb die beantragte Ergänzung des Protokolls abzulehnen ist. Im Übrigen hat die Gemeinde die betreffende Aktennotiz und das Gutachten im Beschwerdeverfahren eingereicht, und die Beschwerdeführenden konnten dazu Stellung nehmen. Dem Antrag der Beschwerdeführenden wurde somit Rechnung getragen. Diesbezüglich ist an die Verpflichtung der Gemeinde zur Aushändigung der vollständigen Akten zu erinnern (vgl. § 26a Abs. 1 und § 57 Abs. 1 VRG), wobei über die Gewährung und die Modalitäten der Akteneinsicht die Rekursinstanz bzw. das Verwaltungsgericht zu entscheiden hat (vgl. Alain Griffel, Kommentar VRG, § 26a Rz. 6 und 16, § 57 Rz. 3 und 6). Sodann ist es angesichts der Natur von Protokollberichtigungsbegehren grundsätzlich wünschenswert, wenn darüber in einem Zwischenentscheid entschieden würde.

E. 4.2

Die Beschwerdeführenden ersuchen weiter, im Protokoll zum 7. Standort folgendes Votum anzufügen: "[Zum

E. 4.3

Die Beschwerdeführenden beantragen zudem das Votum von J zum 1. Standort wie folgt zu ergänzen: " (...), dass sich das streitige Bauvorhaben in Richtung Rhein bestens einordne, zumal es zur Strasse 'M' hin einen komfortablen Freiraum schaffe, dass die Behörde jedoch die Gestaltung der Nordfassade nicht weiter auf ihre genügende Einordnung überprüft habe, weil dort ohnehin mit einer späteren Überbauung zu rechnen sei." Der Gemeinderat und die private Beschwerdegegnerschaft bestreiten, dass der Gemeindeingenieur eine solche Aussage gemacht hat. Ein Votum, wonach der Gemeinderat die Gestaltung der Nordfassade nicht überprüft habe, ergibt sich - wie auch die Vorinstanz zu Recht bemerkt - nicht aus den handschriftlichen Notizen zum Augenschein. Der für eine Ergänzung des Protokolls erforderliche Nachweis des behaupteten Votums konnte damit nicht erbracht werden. Zudem sind die für die Entscheidungsfindung im vorliegenden Fall wesentlichen Punkte der Aussage von J im Protokoll ihrem wesentlichen Sinn nach festgehalten (vgl. zum Umfang der Protokollierung Plüss, § 7 N. 88; BGE 124 V 389 E. 4a S. 391; VGr, 6. Oktober 2010, VB.2009.00604, E. 1.2). Auf die Protokollierung des behaupteten Votums durfte somit verzichtet werden.

E. 4.4

Weiter beantragen die Beschwerdeführenden, die Fotografien Nrn. 7, 8, 12 und 13 seien aussagefähig zu korrigieren oder zu ersetzen. Sie machen geltend, auf den besagten Fotografien seien die Visiere nicht sichtbar bzw. nicht zu sehen. Die Visiere auf der Fotografie Nr. 7 sind kaum erkennbar und auf der Fotografie Nr. 8 sind wegen des Aufnahmewinkels keine Visiere sichtbar. Die Visiere auf den Fotografien Nrn. 12 und 13 sind aufgrund der grossen Distanz nicht bzw. nur mit grösster Mühe erkennbar. Die Fotografien sind im Übrigen jedoch von guter Qualität. Kontrast und Helligkeit der Bilder sind gut. Zudem ist die für die Beurteilung des Bauvorhabens relevante Umgebung ohne Weiteres zu erkennen. Da die Fotografien die für die Beurteilung des Bauvorhabens relevante Umgebung - insbesondere auch aus grösserer Distanz - wiedergeben sollen, ist nicht erforderlich, dass die Visiere darauf sichtbar sind. Die beanstandeten Fotografien sind in Bezug auf die für die Beurteilung des Bauvorhabens massgebende Umgebung aussagekräftig. Die Visiere sind ferner auf den Fotografien Nrn. 2, 3, 4, 6 und 11 ohne Weiteres zu erkennen. Wie die Vorinstanz zudem zu Recht festhielt, ergeben sich die

Dimensionen des Bauvorhabens verbindlich aus den Plänen. Zusammen mit den Plänen liefern die 13 Fotografien insgesamt genügend Anhaltspunkte für die tatsächlichen Verhältnisse. Gestützt darauf konnten die am Entscheid beteiligten Fachrichter die im Rekursverfahren vorgebrachten Rügen mit der gebotenen Kognition überprüfen. Die behauptete Korrektur bzw. Ersetzung der Fotografien ist damit abzulehnen.

E. 4.5

Nach dem Gesagten erweisen sich die Rügen zum Protokollberichtigungsbegehren als unbegründet. Der Antrag auf Berichtigung des Protokolls ist abzuweisen. 5. 5.1 Strittig ist vorliegend die Einordnung des Bauvorhabens in die unmittelbare bauliche Umgebung. Die Beschwerdeführenden rügen im Wesentlichen die Anordnung des Neubaus auf dem Baugrundstück und seine Volumetrie (nicht in Kubikmetern, sondern in der volumetrischen Verteilung und Auftürmung), die fehlende Berücksichtigung des räumlichen Leitbildes der Gemeinde, die einseitig nach Süden gerichtete Sichtweise der Vorinstanz und den Massstabssprung zur nördlichen Nachbarschaft. 5.2 Das räumliche Leitbild 2011 der Gemeinde Eglisau ergänzt das politische Leitbild des Gemeinderats und formuliert die strategischen Leitlinien für die zukünftige Entwicklung. Es enthält die Ziele der räumlichen Entwicklung sowie Aufträge zur Umsetzung. Das Baugrundstück befindet sich im Bereich L1.7, in welchem sich die einzelnen Ortsteile kontrolliert entwickeln sollen bei Erhaltung eines Gesamtbilds. Als Umsetzungsaufträge sind für den Bereich L1.7 namentlich die Erwägung der Festlegung entsprechender Gestaltungsvorschriften in der BZO sowie die Definition charakteristischer Merkmale der Quartiere (Dachformen, Gebäudehöhe, Umgebungsgestaltung) und die Bezeichnung von Defiziten genannt. Die Gemeindeversammlung hat am 15. September 2015 die totalrevidierte Nutzungsplanung festgesetzt. Die Baudirektion muss die Nutzungsplanung noch genehmigen (www.eglisau.ch > Dossiers > Ortsplanung - Auflage Gemeindeversammlung [Stand am 5. November 2015]). Das Baugrundstück würde neu der Wohnzone C zugeteilt, in welcher die Grundmasse bis auf gewisse Ergänzungen jenen der bisherigen Wohnzone W2C entsprechen. Die revidierte Fassung 2014/15 sieht in Art. 66 Regeln für die Dachgestaltung und Dachaufbauten vor. Demnach dürfen Dachaufbauten gemäss § 292 PBG im ersten Dachgeschoss die 45°-Profillinie eines hypothetischen Schrägdachs durchstossen (www.eglisau.ch > Dossiers > Ortsplanung - Auflage Gemeindeversammlung > Synopse, Zonenplan und Erläuternder Bericht [Stand am 5. November 2015]). Nach dem Gesagten können die Beschwerdeführenden aus der Berufung auf das Leitbild nichts für sich ableiten. 5.3 Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Sind die Voraussetzungen für einen Volumenverzicht - wie hier - nicht gegeben, so verlangt § 238 PBG gleichwohl, dass ein Gebäude, das sich durch sein Volumen aus seiner baulichen Umgebung heraushebt, diesem Spannungsverhältnis in geeigneter Weise Rechnung trägt (VGr, 28. März 2007, VB.2007.00036, E. 3.3, mit Verweis auf VGr, 19. April 2002, BEZ 2002 Nr. 18). Die durch § 238 Abs. 1 PBG geforderte Rücksichtnahme verlangt eine auf die bauliche Umgebung abgestimmte Gliederung des zulässigen Bauvolumens und es ist ein Gebäude, dessen Volumen sich aus der Umgebung heraushebt, besonders sorgfältig zu gestalten (VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00127, E. 4.4.2, mit Hinweisen). 5.4 Bezüglich der Einordnung des Bauvorhabens kann vorab auf die Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Das Gebiet südlich des Baugrundstücks ist

durchgängig mit voluminösen Bauten, namentlich die Gebäude Nrn. 33, 35 und 37 westlich der M-Strasse als auch die beiden Gebäude Nrn. 32 und 34 östlich der M-Strasse, überstellt. Dass es sich bei den Gebäuden Nrn. 33, 35 und 37 im Gegensatz zum vorliegenden Bauvorhaben um eine Arealüberbauung handelt - wie die Beschwerdeführenden geltend machen - ändert nichts daran, dass diese zur massgebenden baulichen Umgebung gehören. Das Gebiet nördlich des Baugrundstücks ist mehrheitlich mit älteren Einfamilienhäusern mit Satteldächern überstellt. Es ist insgesamt von einer "Körnung" des Quartiers auszugehen. Das Quartier ist heterogen und stellt keine besonderen architektonischen Anforderungen (zur Heterogenität siehe auch das Gutachten von K vom 15. September 2014). Gemäss dem von den Beschwerdeführenden ins Recht gelegten Privatgutachten handelt es sich zudem um ein auf den ersten Blick wenig spektakuläres Gebiet. Das zu beurteilende Bauvorhaben nähert sich aufgrund seiner Gliederung an die voluminösen Gebäude im Süden des Baugrundstücks an. Es orientiert sich an der laut Bauordnung möglichen Baumasse (vgl. Gutachten von K vom 15. September 2014). Dass der Neubau - wie die Beschwerdeführenden beanstanden - die südlichen Neubauten überragt, ergibt sich unter anderem aus den topographischen Gegebenheiten. Wie die Vorinstanz zu Recht bemerkte, besteht ein Massstabssprung zur baulichen Umgebung im Norden bereits heute. Dieser wirkt sich aufgrund des gepflegten, aber wie gesehen heterogenen Quartierbilds nicht störend aus. Weiter ist die Gestaltung der Nordfassade für den Übergang zu den älteren Einfamilienhäusern im Norden besonders bedeutsam. Die Nordfassade ist - wie die Vorinstanz zur Recht feststellte - durchaus zeitgemäss und harmonisch gestaltet. Sie ist weitgehend symmetrisch angelegt. Die Gliederung der Nordfassade - mit der Rückversetzung und den Terrassen - vermittelt zu den weniger voluminösen Einfamilienhäusern im Norden (vgl. auch Gutachten von K vom 15. September 2014). Daran ändert der Einwand der Beschwerdeführenden, wonach sich der mit dem Bauvorhaben anvisierte Massstab aufgrund des Geländeverlaufs - das Gelände auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin Nr. 2 falle ab - nicht nach Norden fortsetzen werde, nichts. Schliesslich bleibt der südliche 'Geländesporn', den das Baugrundstück bei der Verzweigung M-/N-Strasse bildet, aufgrund der gewählten Positionierung des geplanten Neubaus - wie die Vorinstanz überzeugend festhielt - weitgehend unüberbaut. Von unten bzw. von der nach Süden abfallenden M-Strasse aus betrachtet tritt der geplante Neubau damit nicht 'prominent' in Erscheinung. Der Umstand, dass der geplante Bau aufgrund seiner Positionierung - der Bau sei so stark wie möglich an die nördliche Grenze geschoben worden - gemäss Privatgutachter keinen bescheidenen oder sogar kräftigen Abschluss der M-Strasse bildet, steht der rechtsgenügenden Einordnung nicht entgegen. 5.5 Nach dem Gesagten hat das Baurekursgericht die rechtsgenügende Einordnung des Bauvorhabens in das heterogene bauliche Umfeld zu Recht bejaht. Es hat die angeführten Entscheidungsgründe der Gemeinde gebührend berücksichtigt. Auch sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass die Vorinstanz die ihr zustehende Überprüfungsbefugnis nicht zureichend wahrgenommen hätte (vgl. VGr, VB.2013.00468, 17. Dezember 2013, E. 4.2.4). Die Rüge der ungenügenden Einordnung des Bauvorhabens ist damit unbegründet. 5.6 Anzumerken ist schliesslich, dass die Rüge der Beschwerdeführenden, die Beurteilung des Projekts hätte sich auf die Südseite beschränkt, offensichtlich unbegründet ist. Die vor dem kommunalen Bauentscheid erstellte Aktennotiz von J vom 17. Februar 2014 hält fest, dass das Volumen des Neubaus etwas grösser als die bestehenden Einfamilienhäuser nördlich sei und die Staffelung und Fassadengliederung des Baukörpers - obwohl der Baukörper voluminös sei - eine Anpassung an die heute noch geringeren Volumen bewirke. Auch das nach dem

kommunalen Bauentscheid ausgefertigte Gutachten von K vom 15. September 2014 äussert sich zur Heterogenität der umliegenden Bebauungsstruktur, der geringeren Ausnützung der nördlichen und östlichen Parzellen, den eher kleinvolumigen Einfamilienhäusern mit unterschiedlichsten Bauformen im Norden und Osten sowie der Vermittlung zu diesen infolge der Gliederung des Bauvorhabens. Die Einordnung des Bauvorhabens wurde somit auch nach Norden hin geprüft. Eine Beschränkung der Beurteilung durch den Gemeinderat auf die Südseite liegt nicht vor. Im Übrigen setzte sich auch die Vorinstanz in ihrem Entscheid mit der Einordnung nach Norden hin auseinander. 6. 6.1 Strittig ist zudem die Ausgestaltung des Dachgeschosses des geplanten Neubaus. Die Beschwerdeführenden rügen, die Dachaufbaute verletze die Drittelsregelung gemäss § 292 PBG. Nach ihrer Einschätzung handelt es sich bei dem geplanten Neubau um ein (Doppel-)Gebäude, das auch von aussen als zweiteilig gestaffelt wahrgenommen werde. 6.2 Gestützt auf § 292 lit. b PBG dürfen Dachaufbauten - wo nichts anderes bestimmt - nicht breiter sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge, sofern sie bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen, das heisst jene Profillinie, die unter 45 ° an die Schnittlinie zwischen der Dachfläche (des obersten Vollgeschosses) und der dazugehörigen Fassade ansetzt (§ 281 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 292 PBG; vgl. Skizze zu § 292 PBG im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung; vgl. VGr, 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.1; VGr, 9. Februar 2005, VB.2004.00481, E. 3.1 = RB 2005 Nr. 74 = BEZ 2005 Nr. 22). 6.3 Vorliegend misst die Nordfassade insgesamt 23,5 m. Sie wird nach 16 m um 1,50 m zurückversetzt. Trotz dieser Staffelung zeichnet sie sich durch eine identische Gebäudehöhe aus. Weiter ist die Nordfassade durchgehend einheitlich gestaltet und stellt optisch eine Einheit dar. Damit ist von einer Gesamtfassadenlänge von 23,5 m auszugehen. Das Attikageschoss ist entlang der Nordfassade je nach Plan auf einer Länge von 7,82 m bzw. 7,85 m mit der Fassadenflucht des darunterliegenden Vollgeschosses bündig. Ausgehend von einer Länge von 7,82 m wird das zulässige Drittel eingehalten. Dank der Ausgestaltung des Attikageschosses bleibt dieses zudem als solches erkennbar und es entsteht nicht der Eindruck eines Vollgeschosses. Die Rüge der Verletzung der Drittelsregelung ist somit unbegründet. Anzumerken bleibt, dass bei einer Länge der Dachaufbaute von 7,85 m das zulässige Drittel an sich um rund 0,02 m überschritten wird. In diesem Zusammenhang ist freilich zu beachten, dass sich die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde nicht detailliert mit der Vermassung auseinandersetzen. Unter Berufung auf die Staffelung des Gebäudes rügen sie die massgebende Gesamtfassadenlänge und in pauschaler Weise das Fehlen eines Zurückweichens des Attikageschosses. Da es nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts ist, nach nicht offensichtlichen Baurechtswidrigkeiten zu suchen, führen die unterschiedlichen Längenangaben im Ergebnis nicht zu einer teilweisen Gutheissung der Beschwerde (vgl. VGr, 10. Juni 2015, VB.2014.00667, E. 5.3).

E. 7

Standort sei] das Votum des Unterzeichners aufzunehmen, dass von diesem Standort aus die Bauvisiere (vor allem für Fotoapparate) schlecht sichtbar seien, sich aber bei genauem Hinsehen erkennen lasse, wie das Bauvorhaben mit einer beträchtlichen Breite störend über das geschützte Ortsbild zu stehen käme." Die von den Beschwerdeführenden beantragte Ergänzung zum 7. Standort, wonach die Bauvisiere von diesem Standort schlecht sichtbar seien, ergibt sich ohne Weiteres aus den Fotos 12 und 13. Im Weiteren ist die Ergänzung zum 7. Standort, wonach das Bauvorhaben mit einer beträchtlichen Breite störend über das geschützte Ortsbild zu stehen käme, bereits aktenkundig. So führten die

Beschwerdeführenden in ihrem Rekurs vom 9. April 2014 unter anderem aus, dass der Kern von Eglisau im Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet sei. Zwar liege das Baugrundstück selbst nicht mehr in der Kernzone, aber doch in recht unmittelbarer und angesichts des stark ansteigenden Hangs auch in empfindlicher Nähe. Mit dem ortsfremd aufragenden Projekt würde das Bild von Eglisau als der nach § 238 PBG relevanten baulichen Umgebung unbefriedigend beeinträchtigt. Auf eine Protokollierung des geltend gemachten Votums durfte demnach aufgrund des bereits bestehenden Aktenvermerks verzichtet werden.

E. 7.1

Die Beschwerdeführenden befürchten schliesslich eine unzulässige Nutzung des ersten Untergeschosses (Niveau 1) zu Schlaf-, Wohn- oder Arbeitszwecken. Sie machen geltend, die Baubewilligung sei zur Unterbindung einer missbräuchlichen Nutzung mit einer Nebenbestimmung zu ergänzen.

E. 7.2

Die Nutzung der Räume im Untergeschoss hat Einfluss auf die erzeugten Immissionen, an deren Minimierung die Nachbarn ein Interesse haben (vgl. VGr, 9. Februar 2011, VB.2010.00506, E. 1.6 mit Verweis auf VGr, 14. Juni 2006, VB.2006.00107, E. 4.2.1). Die Beschwerdeführenden sind damit rechtsmittellegitimiert.

E. 7.3

Wie die Vorinstanz zu Recht feststellte, weisen von den insgesamt fünf Kellerräumen lediglich drei Räume Fenster auf. Die Flächen der Fenster betragen ca. 1,20 m² und entsprechen somit ca. 4 % bzw. 3,2 % der Bodenflächen. Die Fensterfläche beträgt damit weniger als der für Wohn- und Schlafräume mindestens geforderte Zehntel der Bodenfläche (vgl. § 302 Abs. 2 PBG). Aufgrund dieser Lichtverhältnisse besteht objektiv keine erhöhte Gefahr einer widerrechtlichen Nutzung der drei Kellerräume zu Wohnzwecken. Es ist demnach nicht geboten, die Baubewilligung mit einer entsprechenden Nebenbestimmung zu verknüpfen. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass vorsätzliche Verstösse gegen das PBG oder ausführende Verfügungen unter Vorbehalt des gemeinen Strafrechts mit Busse bis zu Fr. 50'000.-, bei Gewinnsucht mit Busse in unbeschränkter Höhe bestraft werden (§ 340 Abs. 1 PBG). Handelt der Täter fahrlässig, ist die Strafe Busse bis zu Fr. 5'000.- (§ 340 Abs. 2 PBG).

E. 8.1

Die Beschwerdeführenden rügen ferner, der Kinderwagenraum sei nicht bauordnungskonform.

E. 8.2

Der Kinderwagenraum kann ohne Weiteres über den Besucherparkplatz an der M-Strasse, den grundstücksinternen Fussgängerweg, den Lift und eine kurze Strecke durch das Treppenhaus und den anschliessenden Gang im Niveau 1 erreicht werden. Im Übrigen könnte der von den Beschwerdeführenden gerügte Mangel durch eine für sie bedeutungslose Nebenbestimmung geheilt werden. Damit ist der gerügte Mangel nicht geeignet, zur beantragten Aufhebung der Bewilligung für das gesamte Bauvorhaben zu führen (vgl. Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 55 ff.). Den Beschwerdeführenden fehlt es an einem schutzwürdigen Interesse, weshalb auf die Beschwerde in diesem Punkt nicht einzutreten ist.

E. 9

Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden solidarisch je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen haben sie die private Beschwerdegegnerschaft in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. b VRG und unter solidarischer Haftung zu entschädigen. Angesichts des Aufwands für die Beschwerdeantwort und die Duplik erscheint eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'000.- als angemessen. Die Voraussetzungen für eine Entschädigung der Gemeinde sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt (vgl. Plüss, § 17 N. 47 ff. und 50 ff. mit Hinweisen).

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