

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00347 vom 12. Januar 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-01-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00347

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00347 du 12 janvier 2017

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00347 del 12 gennaio 2017

Regeste

Baubewilligung | Mehrfamilienhaus: Autolift, Erschliessung, Auslegung eines Wegrechts, Aussentreppe, Dachgestaltung Ändern sich die Bedürfnisse des berechtigten Grundstückes, so darf dem aus der Dienstbarkeit Verpflichteten eine Mehrbelastung nicht zugemutet werden (Art. 739 ZGB). Allerdings ist nicht jede Mehrbelastung unzulässig. Werden die Gebäude auf dem herrschenden Grundstück vergrössert oder vermehrt, sodass der Dienstbarkeitsweg stärker begangen und befahren wird, stellt dies grundsätzlich keine verbotene Mehrbelastung dar. Auf der Bauparzelle soll statt des bestehenden Einfamilien-, neu ein Vierfamilienhaus errichtet werden. Dies ist vorliegend nicht als Verstoss gegen das Mehrbelastungsverbot zu qualifizieren (E. 2.5). Ein kurzes Anhalten auf der fremden Parzelle verstösst nicht gegen den Sinn und Zweck des Wegrechts (E. 2.6). Es sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass sich vorliegend vor dem Autolift längere Rückstaus bilden könnten (E. 2.8). Der vorliegende Autolift stellt kein Besonderes Gebäude im Rechtssinn dar (E. 3.2 f.). Die Aussentreppe ist nicht an das Drittel von § 260 Abs. 3 PBG anzurechnen (E. 5.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2016.00347 Urteil der 1. Kammer vom 12. Januar 2017 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiber Martin Tanner. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen 1. Baukonsortium D, bestehend aus: 1.1 E AG, 1.2 F AG, alle vertreten durch RA G, 2. Gemeinderat Bubikon, 3. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 30. September 2015 erteilte der Gemeinderat Bubikon dem Baukonsortium D die Bewilligung für ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der H-Strasse 02 in Bubikon. Gleichzeitig wurde dem Baukonsortium D die forstrechtliche Bewilligung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 14. September 2015 für die Unterschreitung des Waldabstandes eröffnet. II. Dagegen rekurrten A und B am 11. November 2015 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Dieses hiess ihr Rechtsmittel mit Entscheid vom 11. Mai 2016 teilweise gut und ordnete an, dass das Baukonsortium D vor Baufreigabe geänderte Pläne über die Ausgestaltung des Dachgeschosses einzureichen und bewilligen zu lassen habe. III. Am 15. Juni 2016 führten A und B gegen diesen Entscheid Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie stellten folgende Anträge: "1. Der angefochtene Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 11.05.2016 sei aufzuheben. 2. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid des Baurekursgerichts aufzuheben und die Sache zur weiteren Sachverhaltsabklärung an das

Baurekursgericht oder die Gemeinde zurückzuweisen.

E. 3

Den Beschwerdeführern sei eine angemessene Parteientschädigung zzgl. MWST zulasten der Beschwerdegegner zuzusprechen." Der Gemeinderat Bubikon beantragte am 8. Juli 2016, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten von A und B. Mit demselben Schluss liess sich am 14. Juli 2016 das Baukonsortium D vernehmen. Die Baudirektion des Kantons Zürich verzichtete am 28. Juli 2016 auf eine Vernehmlassung. A und B hielten in ihrer Replik vom 5. September 2016 an ihren Beschwerdeanträgen fest. Die Kammer erwägt: 1. Die Bauparzelle Kat.-Nr. 01 liegt an der H-Strasse 02 in der Zone W2 der Gemeinde Bubikon und ist mit einem Einfamilienhaus überbaut. Die Bauparzelle grenzt nordwestlich an die Parzelle Kat.-Nr. 03 und nordöstlich an die Parzelle Kat.-Nr. 04 an. Diese beiden Grundstücke gehören den Beschwerdeführenden. Im Gegensatz zur Bauparzelle stossen sie unmittelbar an die H-Strasse an und verfügen damit über einen eigenen Zugang zu dieser Strasse. Während auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 ebenfalls ein Einfamilienhaus steht, ist das Grundstück Kat.-Nr. 04 noch unbebaut. Die Bauherrschaft möchte das Einfamilienhaus auf der Parzelle Kat.-Nr. 01 abbrechen und durch ein Vierfamilienhaus ersetzen. Gemäss Baueingabe soll das Gebäude ein Untergeschoss (Tiefgarage) mit sieben Abstellplätzen, ein Gartengeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss mit Galerie aufweisen. Die Erschliessung des Baugrundstückes soll mittels eines Fuss- und Fahrwegrechts über die den Beschwerdeführenden gehörende Parzelle Kat.-Nr. 01 erfolgen. Für den Zugang zur Unterniveaugarage ist ein Autolift vorgesehen. 2. 2.1 Die Beschwerdeführenden rügen zunächst eine ungenügende Erschliessung der Bauparzelle. Das Projekt werde über den Dienstbarkeitsweg 06 erschlossen. Es handle sich hierbei um ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht. Ein längeres Abstellen eines Fahrzeuges gelte nicht als gemeinverträglich und werde deshalb vom Sinn und Zweck der Dienstbarkeit nicht mehr gedeckt. Bei einer längeren Blockade des Fahrwegs durch Fahrzeuge sei die Ausübung des Fahrwegrechts nicht mehr möglich. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolge über einen Autolift. Bis ein Auto in der Tiefgarage platziert sei, seien mehrere Manöver erforderlich: Der Benutzer der Tiefgarage müsse mit dem Auto vor dem Lift anhalten. Er müsse aussteigen und den Lift hochfahren lassen. Dann müsse er wieder ins Auto steigen und dieses im Lift platzieren. Anschliessend müsse er das Auto verlassen und zu Fuss ins Untergeschoss gehen. Dort müsse er per Knopfdruck den Lift mit dem Auto holen, in dieses einsteigen, aus dem Lift herausfahren und es zu einem Garagenplatz lenken. All diese Vorgänge hätten insgesamt einen Zeitaufwand von mindestens fünf bis zehn Minuten zur Folge. Vor allem am Morgen (zwischen 06:00 bis 09:00 Uhr), über Mittag (zwischen 11:00 bis 14:00 Uhr) und am Abend (zwischen 17:00 bis 19:00 Uhr) dürften zwei bis drei Fahrzeuge gleichzeitig oder kurz hintereinander versuchen, in die mit dem Autolift ausgestattete Tiefgarage einzufahren. Auf diese Weise komme es regelmässig zu längeren Rückstaus, zumal vor dem Autolift ein ausreichender Warteraum fehle. Dies stelle insgesamt eine erhebliche Mehrbelastung der Dienstbarkeit dar, welche die Beschwerdeführenden als Belastete nicht hinnehmen müssten. Die Dienstbarkeit 06 stelle nach ihrem klaren Wortlaut nur ein Fahrwegrecht dar, berechtige aber nicht zum Abstellen von Fahrzeugen. 2.2 Zwischen den Parteien ist umstritten, ob die Unterniveaugarage hinreichend erschlossen ist. Erschlossen ist ein Grundstück unter anderem dann, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten genügend zugänglich ist (§ 236 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Genügende Zugänglichkeit bedingt in

tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer (§ 237 Abs. 1 Satz 1 PBG). Darüber hinaus müssen Zufahrten für den bestimmungsgemässen Gebrauch rechtlich gesichert sein (RB 1981 Nr. 129 = BEZ 1981 Nr. 1 E. 3). Die rechtliche Sicherung umfasst in erster Linie den Nachweis, dass die Bauherrschaft über die dauernden und für die vorgesehene Zweckbestimmung der Baute oder Anlage ausreichenden Benützungsrechte an der Zufahrt verfügt oder dass ihr die für den Ausbau nötigen dinglichen Rechte zustehen. Die Bauherrschaft braucht dabei nicht Eigentümerin der Zufahrtsparzelle zu sein. Vielmehr genügt es, wenn auf dem fremden Zufahrtsgrundstück zugunsten des Baugrundstücks eine Dienstbarkeit lastet (VGr, 11. Juli 2012, VB.2012.00018, E. 2.2.2; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 592).

2.3 Werden Zugänge zu Grundstücken privatrechtlich geordnet, so muss dadurch die dauernde und jederzeitige bestimmungsgemässe Benützung der Zufahrt gesichert sein. Ob die zivilrechtliche Ordnung diesem öffentlich-rechtlichen Erfordernis genügt, hat die Baubewilligungsbehörde bei der Prüfung des Baugesuchs vorfrageweise zu entscheiden. Ist der Inhalt einer Dienstbarkeit nicht leicht feststellbar und ergibt die Auslegung kein unzweifelhaftes Resultat, ist die Baubewilligung zu verweigern, bis sich die Bauherrschaft – nötigenfalls mithilfe des Zivilgerichts – einen hinreichenden Ausweis über ihre Berechtigung am Zufahrtsgrundstück verschafft hat (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 593; BEZ 1981 Nr. 1).

2.4 Vorliegend soll der Zugang zum geplanten Mehrfamilienhaus über die Grunddienstbarkeit 06 erfolgen. Diese Dienstbarkeit lautet wie folgt: " Der jeweilige Eigentümer von Kataster 04 samt dem darauf zu erstellenden Gebäude gestattet den jeweiligen Eigentümern von Kataster 03 und Kataster 01 je samt den darauf zu erstellenden Gebäuden, und die jeweiligen Eigentümer von Kataster 03 und Kataster 01 gestatten sich gegenseitig unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht auf dem kürzesten Wege von und nach der Quartierstrasse." 2.5 Ändern sich die Bedürfnisse des berechtigten Grundstückes, so darf dem aus der Dienstbarkeit Verpflichteten eine Mehrbelastung nicht zugemutet werden (Art. 739 des Zivilgesetzbuchs [ZGB]). Allerdings ist nicht jede Mehrbelastung unzulässig. Werden beispielsweise die Gebäude auf dem herrschenden Grundstück vergrössert oder vermehrt, sodass der Dienstbarkeitsweg stärker begangen und befahren wird, stellt dies grundsätzlich keine verbotene Mehrbelastung dar (BGr, 21. Dezember 2012, 5A_602/2012, E. 4.3). In diesem Sinn muss beispielsweise der aus einer Erhöhung von zwei auf fünf Wohneinheiten resultierende Mehrverkehr von der belasteten Partei geduldet werden (BGE 122 III 358, S. 359). Vorliegend soll auf der Bauparzelle statt des bestehenden Einfamilien-, neu ein Vierfamilienhaus errichtet werden. Im Lichte der erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung stellt dies keinen Verstoss gegen das Mehrbelastungsverbot dar.

2.6 Der Zugang zur Tiefgarage soll mittels eines sogenannten Autolifts erfolgen. Um das Fahrzeug in der Tiefgarage zu parkieren, muss die Anwohnerin oder der Anwohner vor diesem Lift anhalten, ihn hochfahren lassen und ihr bzw. sein Fahrzeug danach im Liftkubus platzieren. Anschliessend fährt der Lift mit dem Fahrzeug in die Tiefgarage hinunter. Ist der Lift für den Personentransport zugelassen, kann die Fahrerin oder der Fahrer während dieses Senkvorgangs im Auto bleiben; andernfalls muss sie dieses verlassen und sich separat in die Tiefgarage begeben. Nachdem der Lift das tiefere Niveau der Garage erreicht hat, fahren die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Fahrzeuge aus dem Lift heraus zu ihren Parkplätzen. Je nach Liftmodell kann das Warten auf den Lift zwischen zwei bis drei Minuten dauern. In dieser Zeit steht das Fahrzeug auf dem Grundstück der

Beschwerdeführenden still. Entgegen der Beschwerde verstösst ein solch kurzes Anhalten nicht gegen den Sinn und Zweck der Dienstbarkeit. Nur schon aus Praktikabilitätsüberlegungen muss ein Fahrwegrecht die Möglichkeit beinhalten, das Fahrzeug für eine kurze Zeitspanne anzuhalten, um so Güter und Personen ein- und auszuladen oder eine technische Verrichtung zu bedienen. In diesem Sinn betont denn auch das Bundesgericht, es sprengt den Rahmen eines Wegrechts nicht, wenn die berechnete Person auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück kurz anhalte, das Schiebetor zu ihrem Grundstück öffne, wieder einsteige und auf ihr Grundstück weiterfahre. Insofern braucht die berechnete Person nicht "in einem Zug und ohne Anhalten" auf ihr Grundstück zu fahren (BGr, 17. Dezember 2002, 5C.199/2002, E. 3.2).

2.7 Wenn es nun aber zulässig ist, vor einem Gartentor kurz anzuhalten, so muss ein solches Verweilen auch vor einem Autolift möglich sein. An dieser Tatsache vermag auch das in der Beschwerde erwähnte Urteil (BGE 131 III 345) nichts zu ändern: Darin hält das Bundesgericht bloss fest, dass ein allgemeines Benützungsrecht an einem Hofraum jede gemeinverträgliche Nutzung und damit auch das kurzfristige, nicht hingegen das längerfristige Abstellen von Fahrzeugen beinhalte. Was die Beschwerdeführenden daraus ableiten möchten, ist nicht ersichtlich. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang auch die in der Beschwerde zitierte ältere dienstbarkeitsrechtliche Literatur und Rechtsprechung. Gleiches gilt für § 184 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch vom 2. April 1911: Nach dieser Bestimmung beinhaltet ein Fusswegrecht nicht die Befugnis, über den Dienstbarkeitsweg schwere Lasten zu schleifen oder Vieh zu treiben. Es sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass die künftigen Bewohner des Projektes ein Land- oder forstwirtschaftliches Gewerbe betreiben möchten.

2.8 Soweit die Beschwerdeführenden befürchten, es würden sich vor dem Autolift längere Rückstaus bilden, kann dieser Auffassung ebenfalls nicht gefolgt werden: Am ehesten noch können Staus am Morgen entstehen, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner das Gebäude verlassen und zur Arbeit fahren möchten. Davon wären die Beschwerdeführenden indessen nicht betroffen, würden sich diese Staus doch innerhalb der Tiefgarage und damit auf Grundstück der Bauherrschaft abspielen. Wenig plausibel erscheint die Behauptung der Beschwerdeführenden, die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Vierfamilienhauses würden mittags und abends jeweils zu exakt derselben Zeit in die Unterniveaugarage einfahren wollen, mit der Folge, dass es auf dem Dienstbarkeitsweg zu Rückstaus kommen werde. Damit diese Annahme zuträfe, müssten diese Personen bei demselben Arbeitgeber tätig sein, über Mittag und am Abend jeweils gleichzeitig ihre Arbeit niederlegen und anschliessend auf direktem Weg nach Hause fahren. Eine derart fix getaktete Tagesstruktur mag im Zeitalter der Fabriksirenen üblich gewesen sein. Mit Blick auf die heute weitverbreiteten Gleitzeitmodelle entspricht sie nicht mehr der Arbeitswirklichkeit. Somit muss nicht befürchtet werden, dass sich auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück Rückstaus bilden könnten.

E. 3.1

Weiter machen die Beschwerdeführenden geltend, der Autolift sei als Besondere Baute anzusehen. Dieser weise massive Stützen, halbhohe Seitenwände und ein massives Dach auf, auf welchem sogar parkiert werden könne. Der Autolift unterscheide sich in seiner Erscheinung nicht von einem Carport. Sowohl zum Grundstück Kat.-Nr. 03 als auch zum Grundstück Kat.-Nr. 04 halte der Autolift den vorgeschriebenen Abstand von 3,5 Meter nicht ein. Da er zudem eine Grundfläche von mehr als 10 Quadratmeter aufweise, könne er keine Abstandsreduktion gemäss Art. 32 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung Bubikon vom 13. März 2013 (BZO) in Anspruch nehmen. Es sei davon auszugehen, dass der Lift täglich

während ca. 27 % der Zeit ausgefahren sei und damit als Gebäude in Erscheinung trete. Zu berücksichtigen sei hier die Rechtsprechung zu den sogenannten Provisoriumsbauten (Festhütten, Ausstellungshallen). Danach seien solche Bauten bewilligungspflichtig, sobald sie mehr als vier Wochen stehen blieben. Dieser Schwellenwert von vier Wochen werde im vorliegenden Fall bereits nach 180 Betriebstagen erreicht. Schliesslich sei in Rechnung zu stellen, dass es für die Benutzer wesentlich bequemer erscheine, wenn der Lift in der oberirdischen Position gehalten werde.

E. 3.2

Entgegen der Beschwerde ist der strittige Autolift nicht als abstandspflichtiges Gebäude zu betrachten. § 2 bis § 4 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) unterscheidet unter anderem zwischen Gebäuden, Ausstattungen und Ausrüstungen. Was unter einem Gebäude im Rechtssinn zu verstehen ist, wird in § 2 Abs. 1 ABV definiert: Gebäude sind Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen. Demgegenüber sind Ausrüstungen gemäss § 4 ABV technische Einrichtungen von Bauten und Anlagen, die der Benützung oder der Sicherheit dienen. Der Autolift verfügt zwar über eine Decke. Richtig besehen dient diese Decke indessen einzig als Absturzsicherung. Sie soll verhindern, dass im abgesenkten Zustand Personen oder Gegenstände durch den Liftschacht in die Tiefgarage fallen. Der Liftkäfig hat keine bis zur Liftdecke reichende Wände. Entsprechend schützt er nicht vor Wind und Wetter.

E. 3.3

Da dem Lift mithin die Gebäudeeigenschaft fehlt, muss er nicht die für Besondere Gebäude geltenden Abstandsvorschriften einhalten. Im Autolift befinden sich die Fahrzeuge bloss während des Hub- oder Senkvorgangs. Dieser dauert nur wenige Minuten. Ein längerfristiges Abstellen des Fahrzeugs im Lift widerspräche dessen Transportzweck, denn dadurch würde der Zugang zur Tiefgarage blockiert. Im Unterschied zu einem Carport dient ein Autolift gerade nicht als dauernder Standplatz für ein Fahrzeug. Vielmehr will er die Nutzung der tieferliegenden Unterniveaugarage ermöglichen. Ein Autolift ist deshalb bloss als eine (nicht abstandspflichtige) Ausrüstung im Sinn von § 4 ABV zu qualifizieren. An dieser Tatsache vermag auch die von den Beschwerdeführenden gehegte Befürchtung nichts zu ändern, der Lift könnte permanent in oberirdischer Position gehalten werden. Diese Annahme erscheint nur schon deshalb wenig wahrscheinlich, weil die Beschwerde selbst an anderer Stelle betont, der Autolift befinde sich "immer im Untergeschoss", mithin in abgesenktem Zustand; ihre diesbezüglichen Ausführungen sind mit anderen Worten widersprüchlich. Der Liftkäfig entfaltet somit keine carportartige optische Wirkung.

E. 4.1

Weiter machen die Beschwerdeführenden geltend, das strittige Bauprojekt weise mehrere unzulässige Bauteile auf. An der Nordwestfassade sei ein Erker vorgesehen, der sich bis in das Dachgeschoss hinaufziehe.

E. 4.2

Die Vorinstanz verpflichtete die Bauherrschaft dazu, den Erker an der Nordwestfassade auf die beiden Vollgeschosse zu beschränken und das Dachgeschoss erkerfrei auszugestalten. Die Bauherrschaft hat diese Auflage nicht angefochten. Damit bleibt es dabei, dass der Erker in seiner ursprünglich geplanten Form nicht bewilligungsfähig ist.

E. 5.1

Weiter rügen die Beschwerdeführenden, entgegen der Vorinstanz sei die Aussentreppe auf der Nordwestfassade als abstandspflichtiger Gebäudeteil zu betrachten. Zähle man die Treppenbreite zur Erkerbreite hinzu, werde das zulässige Drittel für abstandsprivilegierte Vorsprünge gemäss § 260 Abs. 3 PBG überschritten.

E. 5.2

Die Bauherrschaft hält dem entgegen, nach dem Wortlaut von § 260 Abs. 3 PBG gelte die Drittelsregelung nur für "Erker, Balkone und dergleichen", nicht aber für Aussentreppe. Bei der Aussentreppe auf der Nordwestseite handle es sich um einen weiteren, separat zu beurteilenden Gebäudevorsprung, welcher keiner Längenbeschränkung unterliege. Der Grund für die unterschiedliche Behandlung bestehe darin, dass Aussentreppe die Nachbarschaft wesentlich weniger tangierten als Balkone oder Erker. Somit liege in Bezug auf die Aussentreppe keine Abstandspflichtverletzung vor.

E. 5.3

Die Aussentreppe ist 1,8 Meter breit und 2,55 Meter lang. Bei diesen Dimensionen ist die Treppe als vorspringender Gebäudeteil im Sinn von § 260 Abs. 3 PBG zu qualifizieren. Diese Bestimmung sieht für die Grenz- und Gebäudeabstände folgende Privilegierung vor: Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 Meter in den Abstandsbereich hineinragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Zwischen den Parteien ist umstritten, ob die Treppe dieser Drittelsregelung unterworfen ist oder nicht. Das Verwaltungsgericht hat sich in einem Urteil vom 16. August 2001 mit der Auslegung von § 260 Abs. 3 PBG befasst und dabei Folgendes erwogen: Die beispielhafte Aufzählung in § 260 Abs. 3 PBG von Erkern und Balkonen – in der ursprünglichen Fassung waren auch noch Laubengänge erwähnt – zeige, dass der Gesetzgeber dabei an die Erweiterung von Wohn- und Arbeitsräumen gedacht habe und nicht an Vorsprünge von Bauten, welche gerade nicht Wohn- oder Arbeitszwecken dienen dürften (VB.2001.00347 E. 2b). Die vorliegende Treppe will den Zugang zum Hauptgebäude ermöglichen und dient nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen. Insofern wird durch sie kein Raum für Wohn- oder Arbeitszwecke geschaffen. Zusammenfassend ist die Treppe nicht an das Drittel von § 260 Abs. 3 PBG anzurechnen.

E. 6.1

Weiter macht die Beschwerde geltend, die fassadenbündige Dachaufbaute bzw. Schleppgaube sei unzulässig. Entlang dieser Dachaufbaute sei die Gebäudehöhe zu messen, welche nicht eingehalten werde.

E. 6.2

Sieht man von vorliegend nicht einschlägigen Ausnahmen ab, dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen (§ 292 lit. a PBG). Wie die entsprechende Skizze im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV) verdeutlicht, sind mit der Fassade bündige Dachaufbauten zulässig (vgl. auch Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 943: Sie [gemeint die Schleppgaube auf der Abbildung im Buch] reicht zulässigerweise bis zur Hauptfassade.). Die Höhe eines Gebäudes bestimmt sich nach Massgabe von § 280 Abs. 1 Teilsatz 1 PBG: Danach wird die zulässige Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden

gewachsenen Boden gemessen. Einzig für Rücksprünge sieht § 280 Abs. 1 Teilsatz 2 PBG eine Sonderregel vor. Im Umkehrschluss kann daraus gefolgert werden, dass eine mit der Hauptfassade bündige Schleppgaube zu keiner anderen Messweise der Höhe führt. Die Beschwerde erweist sich deshalb auch in diesem Punkt als unbegründet.

E. 7.1

Überdies rügen die Beschwerdeführenden, die Dachterrasse auf der Südostseite verstosse gegen das Flachdachverbot von Art. 18 der Bau- und Zonenordnung vom 13. März 2013 (BZO). Zudem habe das Verwaltungsgericht festgehalten, dass Auskragungen im Bereich des Dachgeschosses nicht zulässig seien. Solche Auskragungen würden das hypothetische Dachprofil durchstossen.

E. 7.2

Entgegen der Beschwerde handelt es sich beim fraglichen Gebäudeteil nicht um ein Flachdach, sondern um eine Terrasse, welche flach ausgestaltet ist beziehungsweise – ihrer Bestimmung entsprechend – sein muss. Selbst wenn man diese Terrasse als Flachdach qualifizieren würde, wäre sie trotzdem bewilligungsfähig. Art. 18 Abs. 2 BZO gestattet nämlich für untergeordnete Anbauten Flachdächer auch in Gebieten mit Schrägdachpflicht, sofern dadurch eine architektonisch bessere Lösung erreicht wird als mit einem Schrägdach. Der strittige Erker fällt aufgrund seiner Abmessungen in die Kategorie der untergeordneten Anbauten. Die Terrasse auf dem Erker lockert mit seinem filigranen Geländer die Südostfassade auf und verbessert so das Erscheinungsbild.

E. 7.3

Die Beschwerdeführenden können sodann auch aus dem Verbot auskragender Attikageschosse nichts zu ihren Gunsten ableiten. Zum einen handelt es sich vorliegend gerade nicht um eine auskragende, sondern bloss um eine auf einem Erker liegende Terrasse. Und zum anderen will die fragliche Rechtsprechung nur gewährleisten, dass Dachgeschosse als solche erkennbar bleiben und nicht den Eindruck von Vollgeschossen vermitteln (VGr, 21. März 2012, VB.2011.00539, E. 3.1). Aufgrund des markanten Steildachs besteht vorliegend keine solche Verwechslungsgefahr.

E. 8.1

Sodann machen die Beschwerdeführenden geltend, das Bauvorhaben sehe keinen Standort für die Abfallcontainer vor. Um den Containerstandort zu errichten, müsste die Bauherrschaft Land der Beschwerdeführenden beanspruchen. Dazu würden die Beschwerdeführenden aber keine Zustimmung erteilen.

E. 8.2

Gemäss Art. 35 BZO müssen erst Überbauungen mit mehr als fünf Wohneinheiten mit Einrichtungen für die separate Abfallentsorgung ausgestattet sein. Vorliegend soll nur ein Vierfamilienhaus realisiert werden. Ein separater Containerstandort muss unter diesen Umständen nicht zwingend errichtet werden.

E. 9.1

Schliesslich machen die Beschwerdeführenden geltend, die von der Vorinstanz im angefochtenen Urteil festgehaltenen Mängel am Bauprojekt seien nicht untergeordneter Natur. Sie hätten vielmehr eine massive Umprojektierung des Dachgeschosses zur Folge. Es sei davon auszugehen, dass auch die innere Einteilung im Dachgeschoss vollständig

überarbeitet werden müsse. Eine nebenbestimmungsweise Anpassung sei entgegen der Vorinstanz unter diesen Umständen nicht möglich.

E. 9.2

Können inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten gehoben werden, sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen, das heisst Auflagen, Bedingungen und Befristungen zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG). Ob ein mangelhaftes Projekt mit Nebenbestimmungen bewilligt werden kann, ist in erster Linie abhängig von Art und Ausmass der Verstösse. Bedingt die Korrektur der Verstösse derart einschneidende Veränderungen, dass das Projekt seine Identität völlig verliert, so ist die Baubewilligung zu verweigern (VGr, 21. April 2016, VB.2015.00382, E. 5.2; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 346). Die Vorinstanz verpflichtete die Bauherrschaft dazu, den Erker an der Nordwestfassade auf die beiden Vollgeschosse zu beschränken und das Dachgeschoss erkerfrei auszugestalten. Weiter hielt die Vorinstanz die Bauherrschaft dazu an, auf der Südostseite die Dachfläche bis zum Erker herunterzuziehen. Diese beiden Änderungen wirken sich nur auf die Dachgestaltung aus. Demgegenüber beeinflussen sie die Grundrisse der darunter liegenden Wohnungen nur geringfügig. Bei dieser Ausgangslage ist eine nebenbestimmungsweise Mängelbehebung deshalb zulässig.

E. 10

Demnach ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 11

Die Gerichtskosten sind unter solidarischer Haftung je zur Hälfte den Beschwerdeführenden 1 und 2 aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen nicht zu; hingegen ist eine solche Entschädigung antragsgemäss den beiden Mitgliedern des Baukonsortiums zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 f. VRG). Als angemessen erscheint eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 3'000.-. Die Beschwerdeführenden 1 und 2 sind je solidarisch zu verpflichten, den beiden Mitgliedern des Baukonsortiums eine Parteientschädigung von je Fr. 750.- zu bezahlen. Demgegenüber hat die lokale Baubehörde im Streit zwischen zwei privaten Parteien praxisgemäss keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 17 N. 93 ff.).

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