

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00676 vom 27. März 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-03-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2016.00676](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00676)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00676 du 27 mars 2013

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00676 del 27 marzo 2013

## Regeste

Baubewilligung | Neubau eines Wohnhauses mit Erhöhung der Ausnützung um 25 %. Das geplante Mehrfamilienhaus wird in dem von freistehenden Einfamilien- und Doppel­einfamilienhäusern geprägten Quartier die höchste Volumetrie und die grösste Länge aufweisen. In der direkten Nachbarschaft finden sich jedoch ein ähnlich langes Gebäude und ein Mehrfamilienhaus mit vergleichbarer Volumetrie. Die befriedigende Einordnung gemäss § 238 Abs. 1 PBG ist zu bejahen (E. 3). Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0,4 auf 0,5: Rechtliche Zulässigkeit des Ausnützungstransfers? Eine über 60 m erfolgende, zoneninterne Ausnützungstransfer über zwei Drittgrundstücke und eine Quartierstrasse hinweg, sprengt den durch § 259 Abs. 1 PBG vorgegebenen Rahmen nicht (E. 4.1 und 4.2). Keine § 238 Abs. 1 PBG verletzendes Volumen­konzentration (E. 4.3 und E. 4.4). Rechtswidrigkeit der Auflage, wonach das abgekröpfte Schrägdach weiterzuführen sei? Werden das Schrägdach und die Fassade längsseitig der projektierten Terrassenüberdachung um 2,5 m verlängert, hat dies nordseitig eine Gebäuden­höhen­überschreitung von 0,1 m zur Folge. Die Dachverlängerung ist für die Einhaltung der Drittelsregel betreffend Dachaufbauten (§ 292 PBG) nicht zwingend, ebenso nicht aus ästhetischen Gründen. Da bei der geforderten Überarbeitung des Dachs allerdings ein grosser architektonischer Spielraum besteht, kann die Auflage so erfüllt werden, dass den Vorgaben an die Gebäudehöhe entsprochen wird (E. 5). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2016.00676 Urteil der 1. Kammer vom 11. April 2017 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Gerichtsschreiberin Jsabelle Mayer. In Sachen 1. A, 2.1 B, 2.2 C, 3. D, 4. E, 5. F, 6. G, alle vertreten durch RA H, Beschwerdeführende, gegen 1. I, vertreten durch RA J, 2. Baukommission Wädenswil, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 22. März 2016 erteilte die Baukommission der Stadt Wädenswil I unter Auflagen und Bedingungen die Baubewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der K-Strasse 02 in 8820 Wädenswil. II. Hiergegen rekurrierten A sowie die Nachbarn B und C, D, E, F sowie G an das Baurekursgericht. Dieses hiess den Rekurs mit Entscheid vom 27. September 2016 teilweise gut und hob den Beschluss der Baukommission vom 22. März 2016 insoweit auf, als der Balkon im Attikageschoss bewilligt wurde. Zudem forderte es die Bauherrschaft auf, der Baukommission vor Baubeginn Abänderungspläne für das Dachgeschoss zur Prüfung und zur Bewilligung einzureichen. Im Übrigen wies es den Rekurs ab. III. Dagegen erhoben A, B und C, D, E, F

sowie G am 31. Oktober 2016 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und stellten folgende Anträge: "1. Der Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich, 2. Abteilung, vom 27. September 2016 (G.-Nr. R2.2016.00065) sei aufzuheben, und die Baubewilligung der Baukommission Wädenswil vom 22. März 2016 sei zu verweigern; 2. alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. gesetzliche Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beschwerdegegner." Ferner beantragten sie, es sei zur Feststellung der örtlichen Verhältnisse ein Augenschein vor Ort durchzuführen. Die Vorinstanz schloss am 15. November 2016 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Die Baukommission der Stadt Wädenswil (nachfolgend: die Beschwerdegegnerin 2) beantragte am 28. November 2016 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden. Mit Beschwerdeantwort vom 5. Dezember 2016 liess I (nachfolgend: die Beschwerdegegnerin 1) die Abweisung der Beschwerde beantragen und verlangte die Zusprechung einer angemessenen Umtriebsentschädigung. Am 13. Januar 2016 (recte: 2017) erstatteten die Beschwerdeführenden im Rahmen einer freigestellten Vernehmlassung eine Replik. Mit Eingaben vom 19. Januar 2017 bzw. vom 6. Februar 2017 hielten die Beschwerdegegnerinnen an ihren Anträgen fest. Hierauf teilten die Beschwerdeführenden am 17. Februar 2017 mit, dass die Darlegungen der Beschwerdegegnerinnen vollumfänglich bestritten würden und im Übrigen an den eigenen Darlegungen und Anträgen vollumfänglich festgehalten werde. Die Kammer erwägt:

#### **E. 1.1**

Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

#### **E. 1.2**

Die Beschwerdeführenden 4–6 sind Eigentümer der Parzellen Kat.-Nr. 03, 04 und 05 (K-Strasse 06, 07 und 08), welche auf der gegenüberliegenden Strassenseite des Bauprojekts liegen. An das Baugrundstück grenzen sodann die Parzellen Kat.-Nr. 09 (K-Strasse 10) und 11 (L-Strasse 12) an. Erstere steht im Eigentum des Beschwerdeführers 3; Letztere steht im Eigentum der Beschwerdeführerin 1 und wird von den Beschwerdeführenden 2.1 und 2.2 als Mietern bewohnt. Soweit die Beschwerdeführenden im Rekursverfahren unterlegen sind, sind sie ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert (vgl. § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG; Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 21 N. 29 und 53 ff.). Auf die frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist einzutreten.

#### **E. 2**

bzw. ca. 25 % erhöht werden, indem zulasten des rund 60 m entfernten Grundstücks Kat.-Nr. 13 ein Ausnützungstransfer stattfinden soll. So würde die Ausnützungsziffer von 0,4 auf ca. 0,5 erhöht.

#### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführenden bringen vor, das Bauvorhaben ordne sich nicht befriedigend in das Quartier ein und rügen in diesem Zusammenhang eine unrichtige bzw. ungenügende Feststellung des Sachverhalts. Zur Beurteilung der baulichen Umgebung habe das Baurekursgericht das projektierte Mehrfamilienhaus zu Unrecht mit den Gebäuden auf den

Nachbargrundstücken L-Strasse 12 (Kat.-Nr. 11) und K-Strasse 10 (Kat.-Nr. 09) verglichen. Zudem habe es übersehen, dass in der massgeblichen Umgebung derart markante und grossvolumige Baukörper, wie das auf einer der kleinsten Parzellen im Quartier geplante Wohnhaus, nicht existieren und den tatsächlichen Quartiercharakter als Villenquartier verkannt. Mit den kleinvolumigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppeleinfamilienhäusern mit schöner Durchgrünung vertrage sich das geplante grossvolumige Mehrfamilienhaus offensichtlich nicht.

### **E. 3.2**

Gemäss § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; in der bis 28. Februar 2017 gültigen Fassung; vgl. Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015 [OS 72, 52]) 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. Die Beurteilung, ob das Bauvorhaben diese Voraussetzungen erfüllt, hat dabei nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Vorzunehmen ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte wie etwa der Beziehung der geplanten Baute zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur bau- und landschaftlichen Umgebung (vgl. zum Ganzen VGr, 19. April 2016, VB.2015.00575, E. 4.1 mit weiteren Hinweisen; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 2, Bau- und Umweltrecht, 5. A., Zürich 2011, S. 652). Das als Bezugspunkt dienende Orts- und Landschaftsbild kann unterschiedliche Merkmale aufweisen, die je nach ihrer Eigenart ein Bauvorhaben strenger oder milder zu beurteilen gebieten. So sind an die Ausgestaltung einer Baute in einem Ortsbild von besonderer Schönheit oder besonderer architektonischer Qualität höhere Anforderungen zu stellen (vgl. VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00127, E. 4.4.1 = BEZ 2010 Nr. 28 auch zum Folgenden; RB 1982 Nr. 144 = BEZ 1983 Nr. 5; RB 1980 Nr. 122). Indessen kann mit der Einordnungsbestimmung in der Regel nicht die Übernahme der in der Umgebung vorherrschenden Baumaterialien, Formen und Farben durchgesetzt werden (RB 1980 Nr. 120; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 655 f.). 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 (zum Ganzen VGr, 24. November 2015, VB.2015.00065, E. 5.3; VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00127, E. 4.4.2 = BEZ 2010 Nr. 28; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 660).

### **E. 3.3**

Die K-Strasse ist an erhöhter Hanglage in Wädenswil gelegen und mündet in eine Sackgasse. Primär dominieren freistehende Einfamilien- und Doppeleinfamilienhäuser das Quartier, welches aufgrund der lockeren Bebauung von viel Grünfläche geprägt ist. Von den bestehenden Häusern ist die Flachdachbaute an der K-Strasse 10 mit 20 m das längste Gebäude im Quartier; rund 20 m lang ist auch das Gebäude an der K-Strasse 14. Die übrigen Häuser weisen Gebäudelängen von rund 10 m bis 15 m auf. Damit finden sich in der näheren baulichen Umgebung ähnlich lange Gebäude wie das geplante Wohnhaus mit einer Länge von 24,65 m (nordseitig) bzw. 24 m (südseitig). Die bisher grösste Volumetrie in der näheren Umgebung weist das Mehrfamilienhaus an der L-Strasse 12 mit zwei Vollgeschossen, einem Dachgeschoss und einem nordseitig sichtbaren Untergeschoss auf.

An der Nordfassade dieses Gebäudes ist längsseitig eine Dreifachgarage angebaut, welche somit parallel zur K-Strasse verläuft und das Gebäude optisch verbreitert. Das voluminöse Mehrfamilienhaus tritt aufgrund der Topografie gegenüber dem tiefer gelegenen Baugrundstück und dem Satteldach zusätzlich prominent in Erscheinung. Mit einem Untergeschoss, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss kann das geplante Mehrfamilienhaus durchaus mit dem Gebäude L-Strasse 12 verglichen werden. In Kombination mit der grössten Gebäudelänge würde der Neubau allerdings auch die im Quartier höchste Volumetrie aufweisen. Zu Recht wies das Baurekursgericht indessen darauf hin, dass das Wohnhaus erkennbar tiefer zu liegen komme, als das dominante Gebäude L-Strasse 12. Entscheidend ist auch die Ausrichtung des Neubaus: Wie das Gebäude K-Strasse 10 ist das Gebäude längsseitig nach Süden ausgerichtet und grenzt stirnseitig an die K-Strasse. Aus diesen Gründen wird das Gebäude von der K-Strasse her weniger dominant wahrgenommen. Einzig gegenüber dem noch tiefer liegenden Grundstück des Beschwerdeführers 3 (K-Strasse 10) kommt das geplante Wohnhaus dominanter zur Geltung. Insgesamt durfte die Vorinstanz jedoch ohne Rechtsverletzung zum Schluss kommen, dass sich das projektierte Mehrfamilienhaus befriedigend in die bauliche Nachbarschaft einordnet. Eine besondere Qualität im Sinn eines Villenquartiers, die erhöhte Anforderungen an die Einordnung rechtfertigen würde, kommt dem Quartier entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführenden nicht zu. Insgesamt fügt sich das Bauprojekt befriedigend in das Wohnquartier ein; dies unter dem Vorbehalt, dass die allfällige Bewilligung der Ausnutzungsübertragung nicht eine gegen § 238 Abs. 1 PBG verstossende Konzentration der Bausubstanz bewirkt (dazu sogleich unter E. 4.4).

#### **E. 4.1**

Hinsichtlich des geplanten Ausnutzungstransfers stellen die Beschwerdeführenden die rechtliche Zulässigkeit infrage. Die Übertragung erfolge von einem anderen Grundstück der Bauherrschaft praktisch über den ganzen Strassenverlauf (K-Strasse) hinweg und sodann über zwei weitere Drittgrundstücke (Kat.-Nr. 15 und 05). Zum andern führe der Transfer aufgrund des – gegenüber der Regelbauweise um 25 % erhöhten – Bauvolumens zu einer gegen § 238 PBG verstossenden, unerwünschten Konzentrierung der Bausubstanz.

#### **E. 4.2**

Gemäss § 259 Abs. 1 PBG (in der bis 28. Februar 2017 gültigen Fassung; vgl. Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015 [OS 72, 52]) bildet die massgebliche Grundfläche die von der Baueingabe erfasste Fläche der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone. Aus dieser Bestimmung leiten Lehre und Praxis ab, dass Ausnutzungsübertragungen zwischen verschiedenen, der nämlichen Bauzone zugehörigen Parzellen grundsätzlich zulässig sind (BGr, 27. Juni 2013, 1C\_52/2013, E. 5.2 und 5.3; 6. Mai 2011, 1C\_576/2010, E. 2.6; 5. September 1997, 1P.193/1997 = ZBl 100/1999, S. 218 E. 2c; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 732). Zoneninterne Ausnutzungsübertragungen dürfen sich indessen nicht über eine beliebige Entfernung und über verschiedene Zonentypen hinweg erstrecken (vgl. auch VGr, 12. Januar 2011, VB.2010.00574, E. 3.3.5 = BEZ 2011 Nr. 7). Als zulässig erachtet wird eine Ausnutzungsübertragung innerhalb der nämlichen Zone über ein oder mehrere Drittgrundstücke, wobei der Transfer auch über (öffentliche) Strassen erfolgen darf (RB 1997 Nr. 91). Über welche maximale Distanz hinweg ein zoneninterner Ausnutzungstransfer zulässig ist, ist jedoch nicht festgelegt. Liegen die transferbetroffenen Grundstücke annähernd einen Kilometer voneinander entfernt und erstreckt sich der

Transfer über zahlreiche Grundstücke, die unterschiedlichen Zonenarten zugewiesen sind, ist der Ausnützungstransfer mangels jeglicher räumlichen Einheit unzulässig (VGr, 14. März 2007, VB.2006.00322, E. 3.3.3 = BEZ 2007 Nr. 20). Zwischen dem Grundstück Kat.-Nr. 13, von welchem eine Bruttogeschossfläche von 116 m<sup>2</sup> übertragen werden soll, und dem Baugrundstück (Kat.-Nr. 01), liegen die Grundstücke Kat.-Nr. 05 und 15 sowie die öffentliche Strasse (K-Strasse). Sowohl das Baugrundstück als auch das Grundstück Kat.-Nr. 13 sind der Zone W2/40 % zugewiesen und lediglich 60 m voneinander entfernt. Eine solche – über kurze Distanz erfolgende – zoneninterne Ausnutzungsübertragung über zwei Drittgrundstücke und eine Quartierstrasse hinweg sprengt den durch § 259 Abs. 1 PBG vorgegebenen Rahmen offensichtlich nicht. Auch wird der für die Übertragung erforderliche räumliche Zusammenhang der massgeblichen Grundflächen gewahrt. Die Ausnutzungsübertragung rechtfertigt sich umso mehr, als sich beide Grundstücke im Eigentum derselben Person befinden (vgl. BEZ 1998 Nr. 19 E. 8f).

#### **E. 4.3**

Eine quantitative Begrenzung für Ausnutzungsübertragungen innerhalb der nämlichen Bauzone kennt das Gesetz nicht. Eine Einschränkung kann sich dagegen insofern ergeben, als die Ausnutzungsübertragung nicht zu einer § 238 Abs. 1 PBG verletzenden Konzentration der Bausubstanz führen darf. Aus dieser Bestimmung lässt sich eine allgemein geltende quantitative Grenze für Ausnutzungsübertragungen jedoch nicht herleiten. Solange das Baupolizeirecht keine Regelung zur maximal übertragbaren Fläche enthält, findet diese ihre Grenze primär an der Einhaltung der übrigen Baupolizei- und Zonenvorschriften (BGr, 16. Oktober 2014, 1C\_228/2014, E. 2.5 mit Hinweis auf BGr, 19. Mai 2005, 1P.134/2005, E. 3.1 und 3.4; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 733). Die Ausnutzungsziffer gewährleistet gerade nicht eine einheitliche Überbauung einer Zone mit gleich grossen Bauten, sondern kann nur erreichen, dass in der Bauzone gesamthaft gesehen eine gewisse Baudichte nicht überschritten wird (BGr, 16. Oktober 2014, 1C\_228/2014, E. 2.5 mit Hinweis auf BGr, 9. Februar 2005, 1P.459/2004, E. 4.2.3). Um jedoch den Vorgaben von § 238 Abs. 1 PBG, wonach Bauten "im ganzen und in ihren einzelnen Teilen" so zu gestalten sind, dass sie sich befriedigend in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen, gerecht zu werden, ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ausnutzungsübertragung zu Baukörpern führt, welche den Rahmen der zonengemässen, durch Bauvorschriften und Parzellenanordnung geprägten Überbauungsstruktur sprengen und sich deshalb nicht mehr befriedigend in die bauliche Umgebung einordnen (VGr, 30. Juni 2010, VB.2010.00127, E. 4.4.2 = BEZ 2010 Nr. 28; 25. Oktober 2006, VB.2006.00272, E. 3.3 = BEZ 2006 Nr. 54; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 661).

#### **E. 4.4**

Vorliegend würde der Ausnützungstransfer die Bruttogeschossfläche auf dem Baugrundstück um 25 % steigern. Das geplante Gebäude weist eine maximale Gesamthöhe von 10,10 m und eine Gebäudelänge von 24,65 m (Nordseite) bzw. 24 m (Südseite) auf und hält somit sowohl die gesetzlich maximale Gesamthöhe von 13 m (Gebäudehöhe von 7,50 m und Firsthöhe von 5,50 m) als auch die gesetzlich maximale Gebäudelänge von 30 m ein. Auch die maximale Geschossanzahl wird nicht überschritten (vgl. Art. 3 BZO Wädenswil). Somit bewegt sich die vorgesehene Ausnutzungsübertragung in dem von den übrigen Bau- und Zonenvorschriften vorgegebenen Rahmen. Die Beschwerdeführenden vertreten mit Verweis auf das Urteil 1P.459/2004 den Standpunkt, eine Ausnutzungsübertragung von ca. 29 % sei vom Bundesgericht nicht mehr als massvoll

erachtet worden, da dadurch der Zonencharakter verletzt würde. Gleiches gelte für die vorliegend massive Steigerung um rund 25 %, welche den Quartiercharakter zerstöre. Aus dem vom Bundesgericht entschiedenen Fall lässt sich eine – analog anwendbare – feste quantitative Grenze indessen nicht ableiten. Stets einzelfallbezogen hat dieses im Übrigen etwa bereits eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 0,45 auf 0,79 (BGr, 19. Mai 2005, 1P.134/2005) oder (im Ergebnis) eine Ausnutzungsübertragung von 25 % (BGr, 12. Februar 2013, 1C\_351/2012) geschützt. Entscheidend ist im Sinn der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung vielmehr, ob sich das projektierte Mehrfamilienhaus mit dem erhöhten Volumen so in die bauliche und landschaftliche Umgebung einpasst, dass trotz dieses volumetrischen Spannungsverhältnisses und des vergleichsweise geringeren Umschwungs eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. In Bezug auf die Einbettung in das bauliche und landschaftliche Gesamtumfeld ist dies trotz des erhöhten Volumens zu bejahen: Mit seiner längsseitig südlichen Ausrichtung und seiner topografischen Anpassung an das leicht abfallende Gelände fügt sich das Gebäude zumindest befriedigend in das bauliche Umfeld ein. Die durch die Ausnutzungsübertragung bewirkte Volumensteigerung wirkt sich einzig aus Sicht des tiefer gelegenen Nachbargrundstücks des Beschwerdeführers 3 nachteilig aus. Was die Gestaltung des Gebäudes im Einzelnen betrifft, so kritisieren die Beschwerdeführenden, dass sich ein solch langer und hoher Gebäudekörper mit einem sowohl in der Längen- als auch Höhenentwicklung konzeptlosen und unruhigen Erscheinungsbild, das auf einer unverständlichen Kombination einer Flachdach- und Steildachbaute beruhe und durch die zahlreichen Balkonauskragungen, Erker, Dach- und Fassadeneinschnitte sowie den unterschiedlichsten Fensterflächen zusätzlich zergliedert werde, in der Umgebung nirgends finde und dieser in seiner Gestaltung offenkundig nicht zu überzeugen vermöge. Tatsächlich fällt das Gebäude durch unterschiedliche Gestaltung der Längsfassaden auf. Von einer konzeptlosen Gestaltung kann jedoch nicht die Rede sein: Die Südfassade kennzeichnet sich aus durch eine ruhig wirkende, gleichmässige Anordnung von sieben gleich grossen Fenstern im Untergeschoss und sechs ebenso grossen Fenstern im Obergeschoss, welche auf die Balkone führen. Im Obergeschoss findet sich zusätzlich ein kleineres Fenster. Demgegenüber wirkt die Nordfassade mit dem offenen Treppenhaus, dem geschossübergreifenden Erker und den vielen Fenstern in sechs verschiedenen Grössen eindeutig lebhafter. Indem im Ober- und Untergeschoss jeweils gleich grosse Fenster paarweise übereinander geordnet sind, ergibt sich gleichwohl kein konzeptloses Bild und wirkt auch die Nordfassade in sich stimmig. Die Kombination aus Flachdach und Schrägdach ist dank Weglassung des Giebels optisch unauffälliger. Insgesamt kann dem Wohnhaus eine positive Gesamtwirkung attestiert werden. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich das projektierte Mehrfamilienhaus auch mit der durch die Ausnutzungsübertragung von 25 % zusätzlich geschaffenen Bruttogeschossfläche befriedigend in das Quartier einzuordnen vermag. Eine Verletzung von § 238 Abs. 1 PBG liegt somit nicht vor.

### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführenden rügen weiter, die von der Baukommission verfügte Auflage, wonach das abgekröpfte Schrägdach im Bereich des vorspringenden Flachdachbaus weiterzuführen sei, könne gar nicht eingehalten werden: Würde das Schrägdach verlängert, werde nordseitig die maximale Gebäudehöhe von 7,5 m gemäss Art. 3 BZO Wädenswil überschritten. Dennoch habe das Baurekursgericht die rechtmässige Umsetzung der Auflage nicht von vornherein ausgeschlossen, da bei der geforderten Überarbeitung des

Dachs ein grosser architektonischer Spielraum bestehe. Der Bauherrschaft stünde es auch frei, den Vorbau anders zu konzipieren oder auf diesen ganz zu verzichten, womit eine Anpassung des Dachs ohnehin entfielen. Diese Erwägungen des Baurekursgerichts würden jedoch gegen § 321 Abs. 1 PBG verstossen, da die Verlängerung des Schrägdachs konkret verfügt worden sei. Ferner könne das gemäss § 292 PBG zulässige Drittel der Dachaufbauten nach aktueller Projektierung nur mit der konkret verfügten Auflage eingehalten werden. Dadurch würde aber die zulässige Gebäudehöhe unstrittig verletzt.

## **E. 5.2**

Werden das Schrägdach und die Fassade längsseitig der projektierten Terrassenüberdachung um 2,5 m (Länge der projektierten Überdachung) verlängert, hat dies nordseitig unbestrittenermassen eine Gebäudehöhenüberschreitung von 0,1 m (7,6 m statt 7,5 m) zur Folge. Die Baukommission verfügte die Schrägdachverlängerung einerseits aus ästhetischen Gründen (Ziff. 2 des Beschlusses vom 22. März 2016), andererseits erachtete sie die Verlängerung als zwingend, da ansonsten das zulässige Mass für Dachaufbauten auf der Südseite von 8,00 m überschritten werde (Ziff. 3 des Beschlusses vom 22. März 2016). Das zulässige Mass für Dachaufbauten richtet sich nach § 292 PBG (in der bis 28. Februar 2017 gültigen Fassung; vgl. Abs. 2 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015 [OS 72, 52]): Wo nichts anderes bestimmt ist, dürfen gemäss § 292 PBG Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen (lit. a) bzw. bei Flachdächern, die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen (lit. b). Für die Berechnung des zulässigen Drittels auf der Südseite berücksichtigte die Baukommission die Dachgaube mit 5,24 m und die Terrassenüberdachung mit 3,00–3,20 m Länge. Bei dieser Berechnung würde der zulässige Drittel nur mit der Verlängerung des Steildachs eingehalten, da die Terrassenüberdachung auf der Westseite zum Dachbestandteil würde. Während die Lukarne als typische Dachaufbaute zu Recht in die Drittelsberechnung miteinbezogen wurde, qualifizierte die Baukommission die Terrassenüberdachung auf der Westseite zu Unrecht als Dachaufbaute. Denn die blosses Weiterführen des Flachdachs, ohne dass dieses verbreitert würde, bewirkt keinen Durchstoss der für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen. Ebenfalls nicht um eine Dachaufbaute handelt es sich bei der Überdachung der ostseitigen Fassadenausbuchtung mit Blick auf die Südfassade. Denn diese sitzt nicht auf dem Dach des Hauptkubus (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 952), sondern führt das Dach an der längeren Nordfassade weiter und ist Dachbestandteil. Auch diese, von der Baukommission miteinbezogenen 0,7 m bzw. 0,5 m sind somit von der Drittelsberechnung auszunehmen. Mit der einzig als Dachaufbaute zu qualifizierenden Lukarne (5,24 m) ist das zulässige Drittel auch ohne die verfügte Schrägdachverlängerung eingehalten; eine Verletzung von § 292 PBG liegt nicht vor. Der Umsetzung der als rechtswidrig gerügten Auflage steht einzig noch die geringfügige Gebäudehöhenüberschreitung von 0,1 m entgegen. Aus ästhetischen Gründen erweist sich die Dachverlängerung nicht als zwingend. Wie bereits die Vorinstanz erkannte, ist auch denkbar, dass der Vorbau anders konzipiert wird oder ganz auf diesen verzichtet wird, womit eine Anpassung des Dachs entfielen. Eine weitere Option wäre, die geplante Terrassenüberdachung (2,5 m) auf 2 m zu reduzieren, womit die maximale Gebäudehöhe auf der Nordseite ebenfalls eingehalten würde. Nach dem Gesagten erweist sich der Schluss der Vorinstanz, die rechtmässige Umsetzung der Auflage sei nicht von vornherein

ausgeschlossen, als zutreffend. Da bei der geforderten Überarbeitung des Dachs ein architektonischer Spielraum besteht, kann (bzw. muss) die Auflage so erfüllt werden, dass auch den Vorgaben an die Gebäudehöhe entsprochen wird. Um dies sicherzustellen, forderte die Vorinstanz die Beschwerdegegnerin 1 auf, der Baukommission vor Baubeginn Abänderungspläne für das Dachgeschoss zur Prüfung und Bewilligung einzureichen. Bei dieser Sachlage erübrigt sich der beantragte Augenschein vor Ort, zumal der Sachverhalt rechtsgenügend aus den Akten hervorgeht (vgl. RB 1995 Nr. 12 = BEZ 1995 Nr. 32, mit Hinweisen; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 81). Demzufolge ist die Beschwerde abzuweisen.

## **E. 6**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden 1–6 zu je 1/6 aufzuerlegen, unter solidarischer Haftung für die gesamten Kosten (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 14 VRG). Eine Parteientschädigung steht den unterliegenden Beschwerdeführenden nicht zu. Hingegen sind sie zu verpflichten, der Bauherrschaft eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 VRG). Der Baubewilligungsbehörde steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich auf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00571, E. 11; 14. Juni 2006, VB.2006.00062, E. 4).

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