

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00183 vom 5. April 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-04-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00183

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00183 du 5 avril 2018

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00183 del 5 aprile 2018

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligungsverfahren zur Erstellung eines zweiteiligen Mehrfamilienhauses. Rekurslegitimation der Nachbarn, die als vom Bauprojekt mitbetroffene Grundeigentümer Adressaten des Bauentscheids waren, jedoch keine Zustellung des Bauentscheids nach § 315 Abs. 1 PBG verlangt hatten (E. 3). Die Rekurslegitimation ist insofern gegeben, als der Bauentscheid unmittelbar mit einer Inanspruchnahme des Grundstücks der Rekurrenten zusammenhängt (E. 3.5). Beurteilung der diesbezüglichen vom Baurekursgericht nicht behandelten Rügen durch das Verwaltungsgericht (E. 3.6). Einordnungsprüfung in die Umgebung unter Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG (E. 6). Bedeutung ISOS (E. 6.3.3). Einheit der Baubewilligung, Zulässigkeit der vorgesehenen Nebenbestimmungen (auch) bezüglich des Umgebungsplans (E. 6.4). Baumschutz, Ersatzbepflanzung (E. 6.5). Geschosshöhenvorschriften; da die beiden Gebäudekörper keine Einheit bilden, gelten die Vorschriften für jeden Gebäudetrakt separat (E. 7). Bedeutung der Unterniveaugarage für die Berechnung der Gebäudelänge (E. 8). Qualifikation der Gebäudevorsprünge als Erker führt zur Abstandsprivilegierung (E. 9). Berechnung der Gebäudehöhe bei Anwendung von Art. 7a Abs. 2 BZO Stadt Zürich (E. 10). Verkehrssicherheit für Zufahrt über bisherigen Fussweg (E. 11). Rügen betreffend Gefährdung des Nachbargrundstücks durch Bauarbeiten (E. 12). Beschwerdeabweisung im Sinn der Erwägungen.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerden zuständig.

E. 2

Die drei vorliegenden Beschwerden betreffen dasselbe Bauvorhaben und werfen im Wesentlichen dieselben Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich daher aus prozessökonomischen Gründen, die Verfahren zu vereinigen (§ 71 VRG in Verbindung mit Art. 125 lit. c der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]; vgl. auch Martin Bertschi/Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 4–31 N. 5060).

E. 3.1

Strittig ist vorab die Rekurslegitimation der Beschwerdeführenden 3, welche unbestrittenermassen kein Zustellbegehren im Sinn von § 315 Abs. 1 des Planungs- und

Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) gestellt haben. Die streitbetroffene Baubewilligung wurde ihnen trotzdem als "Grundeigentümern" zugestellt. Das Baurekursgericht ist auf den Rekurs nicht eingetreten. Zur Begründung führte es aus, die Beschwerdeführenden 3 könnten nichts aus dem Umstand ableiten, dass ihnen der baurechtliche Entscheid von der Vorinstanz unaufgefordert mitgeteilt worden sei; dadurch lasse sich ein allfällig verwirktes Rekursrecht nicht wiederherstellen. Die Vorinstanz habe die Beschwerdeführenden 3 offensichtlich als "zustimmende Grundeigentümer" im Sinn von § 310 Abs. 3 PBG in Verbindung mit § 5 lit. m der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) qualifiziert. Dies sei nicht zu beanstanden, da ihr Grundstück Kat.-Nr. 05 direkt von gewissen baulichen Massnahmen betroffen sei, wenn auch nicht davon gesprochen werden könne, dass ihnen die klassische Stellung des nicht als Bauherrn auftretenden Grundeigentümers im Sinn von § 310 Abs. 3 PBG zukomme, da es sich bei ihrem Grundstück nicht um das eigentliche Baugrundstück handle; das Bauvorhaben als solches werde auf Grundstück Kat.-Nr. 01 ausgeführt. Einzig bezüglich des äusserst marginalen Bereichs ihres Grundstücks, wo das Schwimmbecken die Grundstücksgrenze überrage, könne ihnen die Stellung von "zustimmenden Grundeigentümern" zukommen. Ob sie als solche um Zustellung des baurechtlichen Entscheids im Sinn von § 315 PBG hätten ersuchen müssen, könne offenbleiben, da sie in ihrer Stellung als "zustimmende Grundeigentümer" ohnehin nicht beschwert seien. Weder mache sie die nach § 310 Abs. 3 PBG erforderliche Zustimmung zum (Mit-)Gesuchsteller oder in anderer Weise zu Beteiligten am Baubewilligungsverfahren noch enthalte die Baubewilligung irgendwelche sie direkt belastende Nebenbestimmungen. Im Übrigen handle es sich bei den Beschwerdeführenden 3 um gewöhnliche Nachbarn und damit um Dritte im Sinn von § 315 Abs. 1 PBG, weshalb ein Zustellbegehren zur Wahrung des Rekursrechts unerlässlich gewesen wäre. Die Beschwerdeführenden 3 stellen diese Rechtsauffassung infrage und machen im Wesentlichen geltend, die Baubewilligungsbehörde habe sie als Grundeigentümer im Sinn von § 310 Abs. 3 PBG qualifiziert und ihnen aus diesem Grund den baurechtlichen Entscheid zugestellt. Sie seien daher keine gewöhnlichen Nachbarn im Sinn von § 315 PBG. Sie seien gestützt auf die Bestimmung von § 10 Abs. 3 lit. a VRG Verfahrensbeteiligte, da ihr Grundstück in das Bauvorhaben miteinbezogen werden solle. Sie seien aus diesem Grund mehr berührt als die Allgemeinheit und hätten ein offenkundiges Interesse an der Aufhebung des fehlerhaften Entscheids. Die Baubewilligung sei ihnen mit Rückschein zugestellt worden. Dafür sei kein anderer Grund ersichtlich als derjenige, dass die Baubehörde die Beschwerdeführenden 3 als legitimierte Grundeigentümer qualifiziert habe, und mit der Zustellung des Entscheids das Rekursrecht der Beschwerdeführer verbunden sei. Ausserdem sei darauf hinzuweisen, dass § 315 PBG nicht von jedermann, der aus dem Planungs- und Baugesetz Ansprüche wahrnehmen wolle, die Zustellung des baurechtlichen Entscheids verlange. Es gebe verschiedene Mitteilungsberechtigte, welche – auch ohne den baurechtlichen Entscheid verlangt zu haben – als verfahrensbeteiligt im Sinn von § 10 Abs. 3 lit. b VRG gälten, so etwa auch der Näherbaurechtsgeber. Was für den Näherbaurechtsgeber gelte, müsse ohne Weiteres auch für den Grundeigentümer gelten, auf dessen Grundstück Bauarbeiten ausgeführt würden. Die Baubewilligungsbehörde stellt sich auf den Standpunkt, der Umstand, dass die Beschwerdeführenden 3 mehr als die Allgemeinheit durch das Bauvorhaben berührt seien, reiche für eine Rechtsmittellegitimation im Baubewilligungsverfahren nicht aus, sei doch jeder Nachbar durch ein Bauvorhaben mehr als die Allgemeinheit betroffen.

E. 3.2

Die Rechtsmittellegitimation bestimmt sich im Baubewilligungsverfahren nach § 338a Abs. 1 Satz 1 PBG. Danach ist zum Rekurs und zur Beschwerde berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Die Bestimmung entspricht der Vorschrift von § 21 Abs. 1 VRG. Die beiden Bestimmungen sind entsprechend gleich auszulegen (vgl. Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 53).

E. 3.2.1

Ohne Weiteres legitimiert sind die Adressaten der Baubewilligung. Darunter fallen neben dem Baugesuchsteller insbesondere Grundeigentümer, die nicht Baugesuchsteller sind, wenn sich in der Baubewilligung Anordnungen bezüglich ihres Grundstücks finden (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 439 mit weiteren Beispielen von Verfügungsadressaten im Baubewilligungsverfahren). Ob es sich dabei um den Eigentümer des Baugrundstücks handelt oder um Eigentümer benachbarter Grundstücke, welche vom Bauvorhaben (mit)erfasst werden, indem beispielsweise die Zufahrt zum geplanten Gebäude darüber erfolgt, ist unerheblich. Die Rechtsmittelberechtigung der Baubewilligungsadressaten ergibt sich unmittelbar aus dem Umstand, dass der angefochtene Akt sie adressierende Rechte und Pflichten statuiert bzw. ihre Rechtsstellung als Eigentümer eines vom Bauvorhabens erfassten Grundstücks tangiert. Sie sind, soweit sie beschwert sind, ohne Weiteres beschwerdeberechtigt und können sämtliche Rügen vorbringen, die sich unmittelbar aus der Inanspruchnahme ihres Grundstücks ergeben (Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 9 und 41). Diese Rekursberechtigung ist nicht abhängig von einem Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids im Sinn von § 315 Abs. 1 PBG.

E. 3.2.2

Zusätzlich legitimiert sind im Baurecht zulasten der Verfügungsadressaten intervenierende Dritte (Nachbarn), welche über eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück verfügen, mehr als irgendeine Drittperson oder die Allgemeinheit durch die Erteilung der Baubewilligung in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen sind und Mängel rügen, durch deren Behebung diese Betroffenheit behoben werden kann (vgl. Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 55 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung). Die Rekurslegitimation dieser Drittbetroffenen setzt ein Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids gemäss § 315 Abs. 1 PBG voraus, wonach diejenigen, die Ansprüche aus dem Planungs- und Baugesetz wahrnehmen wollen, innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung bei der örtlichen Baubehörde schriftlich die Zustellung des oder der baurechtlichen Entscheide zu verlangen haben. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat gemäss § 316 Abs. 1 PBG das Rekursrecht verwirkt (vgl. Plüss, Kommentar VRG, § 10 N. 71; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 444).

E. 3.3

Gemäss § 10 Abs. 3 lit. a VRG werden schriftliche Anordnungen von Amtes wegen den Verfahrensbeteiligten mitgeteilt. Verfahrensbeteiligte sind jene, die durch einen erstinstanzlichen Hoheitsakt mehr als die Allgemeinheit berührt werden und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung, Aufhebung oder Änderung der Verfügung haben (vgl. Plüss, Kommentar VRG, § 10 N. 65). Zur Gruppe der Verfahrensbeteiligten, welchen der angefochtene Akt von Amtes mitzuteilen ist, gehören

im Baubewilligungsverfahren die Adressaten der Baubewilligung. So ist die Baubewilligung nach der Rechtsprechung Dritten mit Bezug auf sie direkt belastende Nebenbestimmungen auch dann zu eröffnen, wenn sie kein Zustellbegehren im Sinn von § 315 Abs. 1 PBG gestellt haben. Insoweit sind sie rechtsmittelbefugt (vgl. Plüss, Kommentar VRG, § 10 N. 71 mit Hinweis auf RB 1998 Nr. 119). Dies ergibt sich ausserdem ohne Weiteres aus dem Umstand, dass diese Nebenbestimmungen unter Umständen derart beschaffen sind, dass sie der Baugesuchsteller, der nicht Grundeigentümer ist, allein nicht zu erfüllen vermag. Damit sich solche Nebenbestimmungen auch gegenüber dem Eigentümer durchsetzen lassen, müssen sie diesem mitgeteilt werden und haben ihm dagegen dieselben Rechtsmittel offenzustehen wie dem Baugesuchsteller (vgl. VGr, 7. Juni 1983, VB 1/1983 in BEZ 1983 Nr. 38). Gemäss lit. b von § 10 Abs. 3 VRG werden schriftliche Anordnungen auf Gesuch hin zudem Drittpersonen zugestellt, wenn sie durch die Anordnung berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben. Im Gegensatz zu den Verfügungsadressaten handelt es sich hier um Personen, die in der Regel ebenfalls direkt von der Verfügung betroffen sind. Allerdings werden ihre Rechte und Pflichten nicht in der Verfügung geregelt, sondern diese greift auf andere Weise in ihre Rechte oder Interessen ein (vgl. Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 9). Im Baubewilligungsverfahren ist für diese Drittpersonen, worunter in der Regel auch die Eigentümer benachbarten Grundstücke zählen, die Spezialregelung von § 315 Abs. 1 PBG vorgesehen.

E. 3.4

Die vorliegende Baubewilligung wurde neben Dritten im Sinn von § 315 Abs. 1 PBG verschiedenen Grundeigentümern, darunter den Beschwerdeführenden 3, gegen Rückschein zugestellt. Die Baubewilligungsbehörde ist offensichtlich von der Stellung der Beschwerdeführenden 3 als Verfügungsadressaten und Verfahrensbeteiligte ausgegangen. Diese Auffassung ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden. Das Bauvorhaben sieht den Abriss des bestehenden Schwimmbads vor, welches sich teilweise auf das Grundstück Kat.-Nr. 05 der Beschwerdeführenden 3 erstreckt. Da die Gartenanlage auf Parzelle Kat.-Nr. 14 – ebenso wie diejenige auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02, über welches die Zufahrt zum geplanten Mehrfamilienhaus erfolgt – als gartendenkmalpflegerisch wertvoll inventarisiert ist, wurden mit der Baubewilligung gestalterische Auflagen hinsichtlich der Wiederherstellungsmassnahmen statuiert. Diese Auflagen sind grundsätzlich auch gegenüber den Beschwerdeführenden 3 verbindlich. Insofern beinhaltet die Baubewilligung unmittelbare Rechte und Pflichten der Beschwerdeführenden 3 bzw. tangiert ihre Rechtsstellung als Grundeigentümer unmittelbar. Der Umfang ihrer Rekurslegitimation ergibt sich aus der Betroffenheit als Verfügungsadressaten und nicht aus der Stellung als drittbetroffene Nachbarn im Sinn von § 315 f. PBG.

E. 3.5

Zusammenfassend sind die Erwägungen des Baurekursgerichts insofern zu präzisieren, als die Beschwerdeführenden 3 in ihrer Stellung als drittbetroffene Nachbarn im Sinn von § 315 Abs. 1 PBG mangels Zustellbegehrens nicht legitimiert sind. Nichts daran zu ändern vermag der Umstand, dass die Publikation insofern als unvollständig zu beurteilen ist, als ein Hinweis auf die inventarisierten Gartenanlagen der vom Bauvorhaben betroffenen Nachbargrundstücke Kat.-Nrn. 02 und 05 fehlte, was die Beschwerdeführenden 3 bereits im Rekursverfahren rügten und nun auch im Beschwerdeverfahren geltend machen. Dass sie durch die fehlerhafte Publikation davon abgehalten worden wären, rechtzeitig die

Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu verlangen, ist nicht plausibel und wird auch nicht geltend gemacht. Da sie ihre Zustimmung zum Bauvorhaben bereits im Februar 2016 und mithin vor der Planaufgabe (1. April 2016–26. April 2016) erteilt hatten, hatten sie offensichtlich bereits deutlich vor dem Lauf der Frist zur Stellung des Zustellbegehrens genaue Kenntnis vom Bauvorhaben auf dem benachbarten Grundstück. Den Beschwerdeführenden 3 kommt jedoch die Stellung von Adressaten der Baubewilligung zu. Als solche sind sie zur Rekuserhebung grundsätzlich berechtigt, soweit ihre Rechtsstellung durch die Baubewilligung unmittelbar tangiert wird. Der Auffassung des Baurekursgerichts, dass die angefochtene Baubewilligung keinerlei die Beschwerdeführenden 3 verpflichtende Nebenbestimmungen enthalte und sie daher gar nicht beschwert seien, kann in dieser absoluten Form nicht beigespflichtet werden. Die Bauherrschaft wurde auflagenweise verpflichtet, ergänzende Planunterlagen unter anderem hinsichtlich der Gestaltung der Wiederherstellungsmassnahmen im Bereich des abzubrechenden Schwimmbads einzureichen. Diese Wiederherstellungsmassnahmen beschlagen auch das Grundstück der Beschwerdeführenden 3, dessen Gartenanlage als potenziell schützenswert inventarisiert ist. Zwar beinhaltet die auflagenweise Behebung des die Umgebungsgestaltung betreffenden Mangels noch keine direkten baulichen Vorgaben. Allerdings machen die Beschwerdeführenden 3 geltend, die angefochtene Baubewilligung beruhe unter anderem hinsichtlich der Umgebungsgestaltung im Rahmen des schutzwürdigen Ortsbilds auf einer ungenügenden Erhebung des Sachverhalts. Die Auswirkungen der Bauarbeiten auf die denkmalpflegerisch wertvollen Gartenanlagen könnten nicht beurteilt werden. Ausserdem sei eine Behebung der Mängel hinsichtlich der Umgebungsgestaltung, insbesondere auch im Bereich der inventarisierten benachbarten Grundstücke, durch die Auflage, ergänzende Pläne einzureichen, unzulässig. Die Beurteilung der Umgebungsgestaltung habe mit der Stammbewilligung zu erfolgen und dürfe nicht einer separaten Bewilligung vorbehalten werden. Ob diese Einwände berechtigt sind, ist im Rahmen der materiellen Überprüfung zu beurteilen. Fest steht aber, dass die Beschwerdeführenden 3 als zustimmungspflichtige Grundeigentümer im Bereich des geplanten Abbruchs des Schwimmbads durch den Entscheid der Baubewilligungsbehörde, die erforderlichen Wiederherstellungsmassnahmen einer separaten, späteren Beurteilung vorzubehalten, grundsätzlich beschwert sind, da er auch die Wiederherstellungsmassnahmen im Grenzbereich ihrer Parzelle zum Baugrundstück betrifft und somit unmittelbar mit der Inanspruchnahme ihres Grundstücks zusammenhängt. Dass der Abbruch des Schwimmbads nur einen "äusserst marginalen Bereich" ihres Grundstücks betrifft, vermag daran nichts zu ändern. Diesbezüglich sind die Beschwerdeführenden 3 zur Rekuserhebung berechtigt, sodass das Baurekursgericht auf ihren Rekurs hinsichtlich dieser bereits im Rekursverfahren erhobenen Rügen hätte eintreten müssen.

E. 3.6

Der angefochtene Nichteintretensentscheid des Baurekursgerichts ist demzufolge aufzuheben. Hebt das Verwaltungsgericht die angefochtene Anordnung auf, so entscheidet es selbst oder weist die Sache zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurück (§ 63 Abs. 1 und § 64 Abs. 1 VRG). In Nachachtung des Grundsatzes der raschen Verfahrenserledigung und angesichts des Umstands, dass es sich um die Beurteilung von Rechtsfragen handelt, rechtfertigt es sich vorliegend ohne Weiteres, auf eine Rückweisung zu verzichten und reformatorisch zu entscheiden. Es ist daher nachfolgend auf die Auflagen hinsichtlich Umgebungsgestaltung betreffenden Rügen der Beschwerdeführenden 3 näher einzugehen. Auf die weiteren Rügen musste die Vorinstanz hingegen nicht eingehen;

ohnehin wären diese unbehelflich gewesen, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen werden.

E. 4

In prozessualer Hinsicht beantragt der Beschwerdeführer 1 die Durchführung eines Augenscheins. Ein solcher wäre dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar wären und anzunehmen wäre, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (VGr, 21. Dezember 2011, VB.2011.00608, E. 2.2; Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 79). Die Vorinstanz hat am 11. Januar 2017 bereits einen Augenschein durchgeführt und diesen mittels Protokoll und Fotografien gut dokumentiert. Damit und zusammen mit den übrigen Akten ist der Sachverhalt rechtsgenügend erstellt; auf einen Augenschein ist zu verzichten.

E. 5.1

Der Beschwerdeführenden bemängeln in materieller Hinsicht die Gestaltung der geplanten Gebäude und machen geltend, das Bauvorhaben verletze die Einordnungsvorschrift von § 238 Abs. 2 PBG. 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. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen (Abs. 2). Wo die Verhältnisse es zulassen, kann mit der baurechtlichen Bewilligung verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden (Abs. 3). Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung, zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Dabei sind die Nah- und die Fernwirkung nicht nur bezüglich der unmittelbaren, sondern auch unter Einbezug der weiteren Umgebung zu beurteilen (VGr, 23. März 2017, VB.2016.00374, E. 3.1; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 652; BEZ 2000 Nr. 17 E. 5). 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, 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 8.1 mit weiteren Hinweisen).

E. 5.2

Aufgrund der offenen Formulierung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt. In der Begründung ihres Entscheids berücksichtigt die Baubehörde die für die Beurteilung relevante bauliche Umgebung und nennt die Gesichtspunkte, an denen sie die Einordnung misst. Das Baurekursgericht seinerseits ist in seiner Angemessenheitskontrolle bloss insofern eingeschränkt, als es die Einordnung des Bauvorhabens nicht völlig frei und unbesehen des angefochtenen Bauentscheids würdigen darf. Vielmehr muss es diesen Entscheid unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe überprüfen. Dabei hat es sich mit den Kriterien auseinanderzusetzen, wie sie von der lokalen Baubehörde im Rahmen der ortsbezogenen Konkretisierung der

Einordnungsvorschrift entwickelt wurden. Eine weitergehende Einschränkung der baurekursgerichtlichen Prüfungsbefugnis besteht demgegenüber nicht. Beim Baurekursgericht handelt es sich um ein Fachgericht, welches aufgrund seiner Zusammensetzung ohne Weiteres in der Lage ist, die Gestaltung eines Bauvorhabens fachmännisch zu beurteilen; die für die Beurteilung der Gesamtwirkung erforderlichen Ortskenntnisse können sich seine Mitglieder mittels eines Augenscheins beschaffen. Das Verwaltungsgericht seinerseits darf einen Einordnungsentscheid nicht auf Angemessenheit, sondern bloss auf Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch, -überschreitung und -unterschreitung hin überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG; vgl. zum Ganzen VGr, 19. November 2015, VB.2015.00532, E. 3.3; VGr, 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.3; VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 f.).

E. 6.1

Der Beschwerdeführer 1 macht vorab geltend, die Begründung der Rekursinstanz, weshalb das Bauvorhaben den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG genüge, sei widersprüchlich und nicht nachvollziehbar. Wie die Baubewilligungsbehörde, welche in der ursprünglichen Baubewilligung davon spreche, dass sich das Bauvorhaben "angemessen" einordne, stelle das Baurekursgericht fest, dass das Bauvorhaben nicht "aus dem Kontext falle" und eine gute Gesamtwirkung erreicht werden "könne", wenn die gestalterischen Auflagen erfüllt seien. Mit diesen Ausführungen werde die Erreichung einer guten Einordnung nicht in nachvollziehbarer Weise begründet, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle.

E. 6.2

Das Baurekursgericht schützte die gestalterische Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde. Es stellte primär fest, dass diese sowohl die Einordnung des geplanten Baukörpers in die bauliche und landschaftliche Umgebung als auch die architektonische Gestaltung des Baukörpers sowie die Umgebungsplanung geprüft und auf Übereinstimmung mit den erhöhten Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG beurteilt habe. Das Baurekursgericht schloss sich nach Durchführung eines Abteilungsaugenscheins der Beurteilung der Baubewilligungsbehörde an, dass es sich beim massgeblichen baulichen Umfeld um eine gepflegte, aber äusserst heterogene Umgebung handle, welche die für einen Bauvolumenverzicht erforderliche Qualität nicht erreiche. Ebenfalls als zutreffend erachtet die Rekursinstanz die Annahme, dass sich das Bauvorhaben in formaler Hinsicht stärker an den modernen Bauten im unteren Hangbereich orientiere und bezüglich seiner volumetrischen Körnung und Gliederung gut auf deren Massstäblichkeit eingehe. Ausserdem übernehme das Bauvorhaben die in der Umgebung häufig vorkommenden gestalterischen Massnahmen wie Einschnürung des Bauvolumens beim Treppenhaus, gestaffelter Grundriss sowie mineralische Lochfassade mit grossflächigen Verglasungen. Schliesslich beurteilte die Rekursinstanz auch die architektonische Detailgestaltung des geplanten Gebäudes und verwies auf die Fassadengestaltung, welche das Gebäude klarerweise als zweigeschossig erscheinen liesse, obwohl einzuräumen sei, dass Bauten in der Zone W2bI an steilen Hanglagen aus Sicht eines talseitigen Betrachters zwangsläufig gewisse Aspekte eines viergeschossigen Gebäudes aufwiesen. Ausserdem verwies das Gericht auf die Bestimmung von Art. 7a Abs. 2 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO), welche sich von der allgemeinen Vorschrift von § 292 PBG dahingehend unterscheidet, dass Attikageschosse unter bestimmten Voraussetzungen hangseitig fassadenbündig angeordnet werden könnten. Entgegen der

Auffassung der Beschwerdeführenden hat die Rekursinstanz ihre Überlegungen damit widerspruchsfrei dargelegt und ihre Auffassung, wonach sich das Bauvorhaben gut in die Umgebung einordne, in nachvollziehbarer Weise begründet. Das Gericht hat sich mit den Beweggründen der Baubewilligungsbehörde und den Vorbringen der Beschwerdeführenden in ausreichendem Masse auseinandergesetzt. Eine Gehörsverletzung liegt nicht vor.

E. 6.3

Die Beschwerdeführenden vertreten ferner die Auffassung, die Vorinstanzen hätten das massgebliche bauliche Umfeld des Bauvorhabens nicht richtig erkannt bzw. die gestalterische Beurteilung der geplanten Neubaute nicht an den massgeblichen Gebäuden der Umgebung ausgerichtet. Die ästhetische Beurteilung habe sich nicht an den talseitig liegenden Gebäuden zu orientieren. Das Baugrundstück sei vielmehr Bestandteil der schützenswerten Gebäudegruppe des Architekten K an der L-Strasse 06 bis 08; entsprechend müsse der Neubau optisch an den Anforderungen dieser Gebäude gemessen werden. Insofern treffe die Feststellung der Vorinstanz, dass die bauliche Umgebung als äusserst heterogen zu beurteilen sei, nicht zu. Vielmehr sei diese optisch in zwei unterschiedliche Teile aufgeteilt, da zwei bauliche Strukturen aufeinandertreffen würden. Das Gebiet oberhalb des Fusswegs, welchem das Baugrundstück angehöre, zeichne sich durch eine klare Villenstruktur und stattliche Gartenanlagen mit grosszügigem Baumbestand aus und sei keineswegs heterogen. Die schutzwürdige Umgebung des Baugrundstücks wie auch dieses selber seien im ISOS als qualitätsvolle Mehrfamilienhäuser der Frühmoderne mit steilem Satteldach und sachlicher Fassadengestaltung aus den Jahren 1924–26 eingetragen und dem Erhaltungsziel C zugewiesen, was bedeute, dass der Gebietscharakter zu erhalten und insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren sei. Ausserdem seien die für den Charakter wesentlichen Elemente integral zu erhalten. Was die Vorinstanz zur Gestaltung und Erscheinungsweise des Neubaus ausführe, vermöge nicht zu überzeugen. So solle etwa die gerügte viergeschossige Erscheinung durch die einheitliche Befensterung der Vollgeschosse gegenüber dem Unter- sowie dem Attikageschoss verhindert werden. Nun habe aber die Baubewilligungsbehörde diese unterschiedliche Befensterung beanstandet und auflagenweise eine Abstimmung derselben aufeinander verlangt. Ausserdem erfülle das geplante Mehrfamilienhaus die Vorgaben hinsichtlich Körnung, Volumetrie und vorgesehener Umgebungsgestaltung nicht.

E. 6.3.1

Die Baubewilligungsbehörde ging bei der Beurteilung der Einordnung des Bauvorhabens von einem aus freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern bestehenden baulichen Umfeld aus, welches sich durch grosszügige Gärten und eine aussichtsreiche Lage auszeichne. Sie verwies auf die im Nahbereich vorhandenen denkmalpflegerisch wertvollen Gebäude und Gartenanlagen, welche besondere Rücksichtnahme erforderten. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren bezeichnet sie die Darstellung der Beschwerdeführenden, es sei von einer klaren geografischen Zweiteilung der baulichen Umgebung in ein höherliegendes Gebiet mit qualitätsvollen, inventarisierten Bauten mit Steildächern und in ein tiefer liegendes Gebiet mit anspruchslosen Flachdachbauten auszugehen, als unzutreffend. Diese Feststellungen der örtlichen Baubewilligungsbehörde decken sich mit denjenigen des Baurekursgerichts anlässlich des Augenscheins, wonach sich das bauliche Umfeld heterogen präsentiere. Eine Zweiteilung des Gebiets in einen oberen und einen unteren Hangbereich, wie die Beschwerdeführenden behaupten, stellten nicht nur die Vorinstanzen

nicht fest, sondern ergibt sich auch nicht aus den Akten. Vielmehr zeigt gerade der vom Beschwerdeführer 1 eingereichte Plan mit den Baujahren der Gebäude, dass die bauliche Erneuerung und Verdichtung des Quartiers eingesetzt hat und zwar oberhalb und unterhalb der L-Strasse bzw. nördlich und südlich des J-Wegs. Dies wiederum hat eine Durchmischung von älteren Gebäuden und Neubauten zur Folge, was zwangsläufig auch eine heterogene Durchmischung der Architekturstile der verschiedenen Baukörper nach sich zieht. Selbst wenn von einer klaren Zweiteilung des baulichen Umfelds und einer Zugehörigkeit des Baugrundstücks zur einen Hälfte auszugehen wäre, hätte dies entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden im Übrigen nicht zur Folge, dass die architektonische Gestaltung der Neubaute den Architekturstil der inventarisierten Gebäude zu übernehmen hätte. Eine gesetzliche Verpflichtung, allfällige Neubauten nach einem einheitlichen Bebauungsmuster oder einer einheitlichen Architektursprache zu erstellen, besteht nicht (vgl. RB 1980 Nr. 120). Dies verlangt auch die nach § 238 Abs. 2 PBG geforderte besondere Rücksichtnahme nicht.

E. 6.3.2

Dass ausserordentliche Verhältnisse im Sinn der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts vorlägen, welche es erlaubten, von der Bauherrschaft einen Verzicht auf die Realisierung des auf dem Baugrundstück zulässigen Volumens zu verlangen, machen die Beschwerdeführenden nicht geltend. Triftige Gründe, wie eine überdurchschnittliche Qualität der bestehenden Überbauung, eine weitherum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnutzung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit (zum Ganzen RB 1990 Nr. 78; VGr, 28. März 2007, VB.2007.00036, E. 3.3; 5. Dezember 2013, VB.2013.00598, E. 9.2; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 660), sind denn auch nicht ersichtlich. Insbesondere vermag allein der Umstand, dass die Gebäudegruppe des Architekten K an der L-Strasse 06, 07 und 08 als schützenswert inventarisiert ist, keine überdurchschnittliche Qualität des gesamten baulichen Umfelds im Sinn der zitierten Rechtsprechung zu begründen.

E. 6.3.3

Selbst wenn schliesslich das ISOS die Gebäude L-Strasse 06, 07 und 08 als qualitätsvolle Mehrfamilienhäuser der Frühmoderne mit steilem Satteldach und sachlicher Fassadengestaltung bezeichnen und dem Erhaltungsziel C zugewiesen haben würde, wonach deren Charakter zu erhalten und insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren sei, würde dies den Beschwerdeführenden nicht entscheidend weiterhelfen: Durch die Aufnahme in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass ein Objekt in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 [NHG]). Gemäss Art. 6 Abs. 2 NHG gilt dieser Schutz indes nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben im Sinn von Art. 2 und Art. 3 NHG in unmittelbarer Weise. Trifft dies – wie vorliegend – nicht zu, besteht für die kantonale (und kommunale) Nutzungsplanung lediglich eine Pflicht zur Berücksichtigung (BGE 135 II 209 E. 2.1; Arnold Marti, Bundesinventare – eigenständige Schutz- und Planungsinstrumente des Natur- und Heimatschutzrechts, URP 2005, 619 ff., S. 634 f.; ders., Rechtsgutachten zu Fragen im Zusammenhang mit der geplanten Änderung der Aufnahmemethode bei der Revision von Ortsbildaufnahmen im Rahmen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [ISOS], Schaffhausen/Bern 2016, S. 11 [abrufbar unter www.bak.admin.ch]).

Vorliegend erfolgt aufgrund der bestehenden Inventarisierungen ohnehin eine Prüfung des Projekts unter Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG, wonach im Interesse der Heimatschutzanliegen besondere Rücksicht auf die umliegenden inventarisierten Objekte zu nehmen ist. Damit sind die bundesrechtlichen Vorgaben jedenfalls gewahrt.

E. 6.3.4

Die Vorinstanzen beurteilen die Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück sowie die Gliederung des baulichen Volumens übereinstimmend als gelungen und den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG entsprechend. Die Detailgestaltung bezeichnet die Rekursinstanz als modern und feinfühlig. Die klassische Lochfassade weise klare und ausgewogene Proportionen auf, was auf allen vier Gebäudeseiten ablesbar sei. Das Gebäude sei durchwegs als zweigeschossig wahrnehmbar, wenn auch einzuräumen sei, dass Bauten in der Wohnzone W2bI an steilen Hanglagen aus Sicht eines talseitigen Betrachters zwangsläufig gewisse Aspekte eines viergeschossigen Gebäudes aufweisen würden. Die beiden Vollgeschosse würden durch die markanten Deckenbänder und die einheitliche Befensterung klar akzentuiert. Dieser Auffassung ist mit Blick auf die Fassadenpläne beizupflichten. Die gewählte Fassadengestaltung verschafft der Neubaute ein schlichtes, unaufdringliches Erscheinungsbild. Dass die zweigeschossige Erscheinung durch die von der Baubewilligungsbehörde statuierte Auflage, die grossflächigen Verglasungen in Unter- und Attikageschoss und die überbreiten horizontalen Fensterschlitze zu überarbeiten, beeinträchtigt werden könnte, ist nicht zu befürchten. Dieser Auflage kann durch eine geringfügige gestalterische Korrektur durchaus nachgekommen werden, ohne dass die gestalterische Abgrenzung des Attika- und des Untergeschosses von den beiden Vollgeschossen verloren gehen muss. Die Baubewilligungsbehörde legt zu Recht Wert auf eine optische Betonung der Zweigeschossigkeit des Gebäudes und wird die abgeänderten Pläne unter diesem Aspekt zu prüfen haben. Zutreffend ist schliesslich insbesondere auch der Hinweis der Rekursinstanz auf die Bestimmung von Art. 7a Abs. 2 BZO, welche es unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt, das Attikageschoss hangseitig fassadenbündig zu gestalten, wovon die Bauherrschaft vorliegend Gebrauch gemacht hat. Die Beurteilung der Detailgestaltung des streitbetreffenen Vorhabens durch die Vorinstanzen ist nicht zu beanstanden und wird von den Beschwerdeführenden im Übrigen auch nicht in substantiierter Weise infrage gestellt.

E. 6.4

Die Beschwerdeführenden stellen sich vielmehr auf den Standpunkt, eine Gesamtbeurteilung der Einordnung des Bauvorhabens sei angesichts der Vielzahl von Nebenbestimmungen, mit welchen gestalterische Mängel behoben werden müssten, gar nicht mehr möglich. Es handle sich entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht um geringfügige Anpassungen. Vielmehr sei eine deutliche Überarbeitung nötig. Dies sei vor dem Aspekt der Einheit der Baubewilligung nicht zulässig. Dies rügen auch die Beschwerdeführenden 3, auf deren diesbezügliche Rügen nach dem unter Ziffer 3.5 der vorstehenden Erwägungen Ausgeführten einzutreten ist. Sie machen geltend, eine Behebung der Mängel hinsichtlich der Umgebungsgestaltung, insbesondere auch im Bereich der inventarisierten benachbarten Grundstücke, durch die Auflage, ergänzende Pläne einzureichen, sei unzulässig. Die Beurteilung der Umgebungsgestaltung habe mit der Stammbewilligung zu erfolgen und dürfe nicht einer separaten Bewilligung vorbehalten werden. Ausserdem seien die Auswirkungen auf die schützenswerten Gartenanlagen von der für einen Schutzentscheid zuständigen Exekutivbehörde zu beurteilen.

E. 6.4.1

In der angefochtenen Baubewilligung hat die Baubewilligungsbehörde folgende Auflagen statuiert: Was die Terraingestaltung anbelangt, stellt die Behörde fest, das zweite Untergeschoss rage teilweise volumenbildend aus dem Terrain heraus. Der Geländeverlauf sei diesbezüglich zu überarbeiten. Ausserdem wirke die Fassade unruhig. Insbesondere die grossflächigen Verglasungen im Untergeschoss und im Attikageschoss und die überbreiten horizontalen Fensterschlitze ergäben keine stimmige Wirkung mit den gut gesetzten Fenstern der Regelgeschosse. Das Erscheinungsbild der unterschiedlichen Geschosse sei besser aufeinander abzustimmen (E. E.f). Ausserdem ordnete die Baubewilligungsbehörde Änderungen der Umgebungsgestaltung an. Das Terrain werde zu stark verändert und insbesondere zu stark terrassiert, was dazu führe, dass die natürliche Hangneigung nicht mehr ablesbar sei. Es sei daher auf die massive Abgrabung entlang der Nordost-Fassade und die sehr starke Terrassierung zu verzichten. Das Terrain sei näher am natürlichen Geländeverlauf zu gestalten. Mauern zur Geländeabstützung seien nur zurückhaltend vorzusehen (E. E.k). Schliesslich verlangte die Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines detaillierten Umgebungsplans mit Angaben über die zu fällenden Bäume und Bepflanzungen, insbesondere auch diejenigen auf den umliegenden, vom Bauvorhaben teilweise betroffenen Nachbarparzellen, sowie die geplanten Neugestaltungsmassnahmen, Neubepflanzungen und Materialisierung des Gebäudeumschwungs (E. E.m).

E. 6.4.2

Vorliegend ist vorab darauf hinzuweisen, dass es nach ständiger Rechtsprechung zulässig ist, die detaillierte Umgebungsgestaltung eines Neubauvorhabens losgelöst von der Stammbewilligung einer späteren separaten Prüfung vorzubehalten, indem in der Baubewilligung auflagenweise die Einreichung eines detaillierten Umgebungsplans verlangt wird. Es ist daher in der Praxis üblich, mit dem Baugesuch noch keinen detaillierten Umgebungsplan einzureichen. Lediglich im Fall von Arealüberbauungen gemäss § 69 ff. PBG, bei welchen erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gelten, gehört zur vollständigen Baueingabe auch ein Umgebungsplan (vgl. RB 1997 Nr. 81, RB 2000 Nr. 95). Es ist daher auch im vorliegenden Fall nicht zu beanstanden, dass die Baubewilligungsbehörde die Beurteilung der detaillierten Umgebungsgestaltung vorbehalten und in der Baubewilligung auflagenweise die Einreichung eines detaillierten Umgebungsplans verlangt hat. Es besteht keine Veranlassung, im vorliegenden Fall von der angeführten Rechtsprechung abzuweichen. Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Fragen im Zusammenhang mit der Gestaltung des Gebäudeumschwungs nicht Gegenstand einer nachträglichen Prüfung sein könnten. Dies gilt insbesondere auch für allfällige Neugestaltungsmassnahmen auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden 3. Es handelt sich hier nur um eine sehr kleine Fläche entlang der südlichen Grenze der Parzelle Kat.-Nr. 05. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine den Anforderungen der inventarisierten Gartenanlage genügende Wiederherstellungsmassnahme ohne Weiteres realisierbar ist. Inwiefern den Beschwerdeführenden ein Nachteil aus dem Vorgehen der Baubewilligungsbehörde erwachsen könnte, ist nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht. Die nachträgliche Bewilligung des Umgebungsplans wird den Beschwerdeführenden wiederum zuzustellen sein, und es wird ihnen freistehen, gegen diese zu rekurrieren.

E. 6.4.3

Zutreffend ist, dass kein Schutzentscheid der zuständigen Behörde (Stadtrat Zürich) hinsichtlich der beiden inventarisierten Gartenanlagen vorliegt. Ein solcher ist jedoch gemäss der Rechtsprechung nur dann erforderlich, wenn ein Bauvorhaben ein inventarisiertes Objekt gefährdet. Wenn eine Gefährdung eines inventarisierten Objekts durch ein Bauvorhaben zum vornherein ausgeschlossen werden kann, so besteht keine Veranlassung, über die Schutzwürdigkeit und den Schutzzumfang des Inventarobjekts zu entscheiden. Vorbehalten bleibt der Fall, da der Grundeigentümer entsprechend § 213 PBG durch ein sogenanntes Provokationsbegehren einen solchen Entscheid berechtigterweise verlangt hat (VGr, 17. Februar 2000, VB.1999.00128, in BEZ 2000 Nr. 22). Es kann mit den Vorinstanzen zulässigerweise davon ausgegangen werden, dass die inventarisierten Gartenanlagen durch das Bauvorhaben keine Beeinträchtigung erfahren, da die geplanten baulichen Massnahmen die beiden Nachbarparzellen nur sehr geringfügig in Anspruch nehmen. Es kann diesbezüglich auf die entsprechende Erwägung der Rekursinstanz verwiesen werden, worin das Baurekursgericht auch auf seine Feststellungen anlässlich des Augenscheins verweist. Da der Augenschein im Winter durchgeführt wurde und Schnee lag, führte die zuständige städtische Fachstelle in den nachfolgenden Sommermonaten ausserdem eine erneute Begehung durch, anlässlich welcher sich bestätigt habe, dass im Bereich der geplanten Zufahrt über das Grundstück Kat.Nr. 02 lediglich eine Wiese und ein Kirschbaum vorhanden seien, die vom oberen Gartenbereich baulich und gestalterisch deutlich abgesetzt seien. Der ca. 40-jährige Kirschbaum stamme nicht aus der Ursprungsgestaltung der Gartenanlage. Es seien im Bereich der geplanten Zufahrt offensichtlich keine schutzwürdigen Bereiche des Gartens betroffen. Die Beschwerdeführenden bestreiten diese Feststellungen nicht in substantzierter Weise. Ausserdem entkräftet die nachträgliche Begehung durch die städtische Fachstelle in den Sommermonaten die Rüge des Beschwerdeführers 1, eine Beurteilung der Gartenanlage sei anlässlich des Augenscheins gar nicht möglich gewesen, da der Garten mit Schnee bedeckt gewesen sei. Die Zufahrt zur geplanten Unterniveaugarage wird parallel zur südwestlichen Grenze des Nachbargrundstücks Kat.-Nr. 02 geführt und tangiert das Grundstück lediglich im südwestlichen Grundstücksbereich. Zwischen diesem Teil des Umschwungs und der das Wohnhaus umgebenden baulich gestalteten Gartenanlage besteht aufgrund des abfallenden Geländes kaum ein optischer Bezug.

E. 6.4.4

Unbestritten ist ausserdem, dass inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden können und auch müssen. Dieses Vorgehen ist Ausfluss des verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzips, welches verlangt, dass staatliche Massnahmen zwecktauglich und notwendig sein müssen, wobei Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung vom 18. April 1999). Das Interesse des Bauherrn am Fortbestand der Baubewilligung ist als gewichtig einzustufen. Solange die Mängel untergeordneter Natur sind und ohne besondere Schwierigkeiten durch ausreichend konkrete Nebenbestimmungen behoben werden können, steht der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung nicht infrage. Ziehen Nebenbestimmungen indessen wesentliche Projektänderungen nach sich, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 346). Nicht "ohne

besondere Schwierigkeiten" behoben werden können unbestrittenermassen gewichtige baurechtliche Mängel wie beispielsweise die gebotene Verlegung der Einfahrtsrampe einer Unterniveaugarage (vgl. VGr, 7. Mai 2015, VB.2014.00268, E. 6.2 f.), die Realisierung einer fehlenden ausreichenden Erschliessung des Baugrundstücks (BGr, 17. November 2009, 1C_192/2009, E. 2.4) oder gar die Korrektur einer Überschreitung der Gebäudehöhe, welche sogar zum Verzicht auf ein Geschoss führen könnte (VGr, 4. April 2012, VB.2011.00589, E. 4.2). In diesen Fällen ist ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar, wie der Mangel zu beheben ist und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen die Behebung des Mangels nach sich zieht. Es handelt sich bei den vorliegend zu korrigierenden, die Fassaden- und Umgebungsgestaltung betreffenden Mängeln offensichtlich nicht um derart gravierende Mängel im Sinn der angeführten Rechtsprechung, was die Beschwerdeführenden auch nicht geltend machen. Zwar können auch bei Vorliegen verschiedener, für sich allein betrachtet kleinerer Mängel unter Umständen viele verschiedene Möglichkeiten der Mängelbehebung gegeben sein, sodass nicht klar ist, welche konkreten baulichen Änderungen die nebenbestimmungsweise Behebung der Mängel zur Folge haben wird (vgl. VGr, 4. April 2012, VB.2011.00589 E. 4.2). Die vorliegend infrage stehenden Mängel sind durchwegs als untergeordnet zu beurteilen. Sie können ohne Weiteres behoben werden. Die Auflagen betreffend Fassadengestaltung (Befensterung in Unter- und Attikageschoss sowie Abgrabungen an Nordostfassade) und auch Gestaltung der Umgebung sind – in Verbindung mit den dazugehörigen Erwägungen – ausreichend konkretisiert. Es ist keineswegs unklar, welche Änderungen konkret vorzunehmen sind. Die ästhetischen Auswirkungen der Mängelbehebung sind abschätzbar, sodass sie eine gestalterische Beurteilung des Bauvorhabens als Ganzes nicht infrage stellen.

E. 6.5

Der Beschwerdeführer 1 kritisiert schliesslich die Würdigung der Vorinstanzen hinsichtlich des sich auf seinem Grundstück Kat.-Nr. 12 befindenden Baumbestandes. Die beiden mächtigen Pinsapo-Tannen auf seinem Grundstück seien für das Erscheinungsbild äusserst wichtig, was die Baubewilligung bestätige. Dies gelte auch für die Buchenreihe entlang der Grundstücksgrenze. Es sei nicht nachvollziehbar und werde von den Vorinstanzen auch nicht ausreichend begründet, weshalb die Anordnung einer Erhaltung der Bäume unverhältnismässig wäre. Dies stelle wiederum eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. Ausserdem sei bereits im Rekursverfahren und auch anlässlich des Augenscheins dargelegt worden, dass Ersatzbepflanzungen auf dem Baugrundstück gar nicht möglich seien, da das Untergeschoss der Neubaute bis 4 m an die Nachbarparzelle heranrücke, sodass kein Platz für das Wurzelwerk einer Ersatzbepflanzung vorhanden sei. Die Baubewilligung müsse daher um eine geeignete Massnahme zum Schutz der Bäume ergänzt werden. Was das zivilrechtliche Kapprecht anbelange, so sei die Rechtsauffassung des Baurekursgerichts falsch. Eine Anordnung gestützt auf Absatz 3 von § 238 PBG könne unabhängig von der Frage beurteilt werden, ob dem benachbarten Grundeigentümer ein Kapprecht zustehe oder nicht. Schliesslich habe der Beschwerdeführer bereits im Rekursverfahren gestützt auf § 239 Abs. 1 PBG Massnahmen zum Schutz der gefährdeten Bäume gefordert. Diese müssten unabhängig von einem zivilrechtlichen Kapprecht vorgängig mit der Baubewilligung angeordnet werden.

E. 6.5.1

Vorab ist auf die zutreffende Erwägung des Baurekursgerichts zu verweisen, wonach der Baumbestand auf dem Grundstück Kat.-Nr. 13 weder unter Schutz gestellt, noch inventarisiert ist. Ebenfalls liegt das Grundstück nicht in einem zukünftigen Baumschutzgebiet (Art. 11a BZO-E 2014). Laut Darstellung der Baubewilligungsbehörde wurden die beiden Nadelbäume von der städtischen Fachstelle ausserdem auf ihre Schutzwürdigkeit überprüft und als nicht schutzwürdig befunden. Für eine Verpflichtung, die Bäume im Sinn einer Unterschutzstellung zu erhalten, fehlt daher eine gesetzliche Grundlage.

E. 6.5.2

Nicht ernsthaft infrage gestellt werden kann ferner die Auffassung der Baubewilligungsbehörde, dass den Anforderungen von § 238 PBG auch mit einer angemessenen Ersatzbepflanzung im Sinn von Absatz 3 von § 238 PBG Rechnung getragen werden könnte. Die allenfalls erforderlichen Ersatzbepflanzungen werden im Umgebungsplan aufzuzeigen sein und sind Gegenstand der Beurteilung desselben. Indem die Baubewilligungsbehörde vorab die Erhaltung der vorhandenen Bäume vorsieht und für den Fall, dass diese nicht erhalten werden können, eine Ersatzbepflanzung vorsieht, trägt sie dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit bereits Rechnung. Zum Schutz der bestehenden Bäume vor den Auswirkungen der Bauarbeiten hat die Behörde einen Baustelleninstallationsplan mit Angaben zum Baumschutz verlangt. Eine weitergehende Verpflichtung des Bauherrn, welche die Baubewilligung als Ganzes beeinflussen könnte, wie beispielsweise etwa die Einhaltung eines grösseren als den gesetzlichen Grenzabstands durch das Bauvorhaben, erweise sich angesichts des Umstands, dass es sich nicht um schutzwürdige Bäume handelt, zum vornherein als unverhältnismässig. Dass das Baurekursgericht keine weiteren Verhältnismässigkeitsüberlegungen vorgenommen hat, ist daher nicht zu beanstanden und stellt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. Schliesslich bietet auch § 239 Abs. 1 PBG keine gesetzliche Grundlage für weitergehende Auflagen an die Bauherrschaft zum Schutz von nicht unter Schutz gestellten Bäumen auf Nachbargrundstücken. Damit steht dem Bauvorhaben im Zusammenhang mit der Bepflanzung auf dem Nachbargrundstück aus öffentlich-rechtlicher Sicht nichts im Weg. Allfällige zivilrechtliche Hindernisse werden von den Beschwerdeführenden nicht konkret geltend gemacht und würden im Übrigen im Baubewilligungsverfahren auch nicht beurteilt.

E. 7.1

Sowohl der Beschwerdeführer 1 als auch die Beschwerdeführenden 2 rügen eine Verletzung der Geschosshöhenvorschriften durch das Bauvorhaben. Der Beschwerdeführer 1 beanstandet die von der Baubewilligungsbehörde statuierte, die Terraingestaltung im Bereich des zweiten, nicht anrechenbaren Untergeschosses betreffende Auflage. Er macht geltend, es sei willkürlich, diesen Mangel einfach durch eine entsprechende Terraingestaltung zu korrigieren. Die Vorinstanz sei an die Baugesuchsunterlagen gebunden und müsse das eingereichte Projekt nach den dort dargestellten Umständen im Licht der kommunalen und kantonalen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen beurteilen. Die Beschwerdeführenden 2 wenden sich demgegenüber gegen die Annahme der Vorinstanzen, es handle sich um zwei weder in baulich-funktionaler noch in optischer-architektonischer Hinsicht eine Einheit bildende, eigenständige Wohnhäuser, sodass die Geschosshöhe für jeden Baukörper separat zu zählen sei.

E. 7.2

Wie bereits in den vorstehenden Erwägungen unter Ziffer 6.4.4 ausgeführt wurde, ist die Baubewilligungsbehörde gestützt auf § 321 Abs. 1 PBG nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, Mängel, welche ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können, mittels Nebenbestimmung zu korrigieren. In Übereinstimmung mit der Rekursinstanz ist darauf hinzuweisen, dass das zweite Untergeschoss im Bereich der Gartensitzplätze im Südwesten des Gebäudes nur geringfügig mehr als 1,50 m über das gestaltete Terrain in Erscheinung tritt, was der Beschwerdeführer 1 im Übrigen nicht bestreitet. Es handelt sich damit um einen kleinen Mangel, welcher ohne Weiteres durch eine entsprechende Nebenbestimmung zur Korrektur des Verlaufs des gestalteten Terrains geheilt werden kann. Dies ist nicht zu beanstanden.

E. 7.3

Das Baurekursgericht verweist im Weiteren auf die Praxis, wonach ein Teil eines zusammengebauten Gebäudes nur dann zu einem eigenständigen Gebäude werde, wenn er eine von anderen Teilen des Baukörpers abgegrenzte, separate Grundfläche aufweise und sich in einem gewissen Masse auch optisch verselbständigt habe. Andernfalls liege ein als Einheit zu betrachtendes Gebäude vor, bei dem die Geschosse durchgehend zu zählen seien. Das Bauvorhaben bestehe aus zwei zusammengebauten Gebäuden, welche in der Mitte über einen gemeinsamen Erschliessungstrakt verfügten und sich ein durchlaufendes Garagengeschoss teilten. Die beiden Gebäudekörper bildeten weder in baulich-funktionaler noch in optisch-architektonischer Hinsicht eine Einheit. Vielmehr handle es sich um zwei baulich-funktional eigenständige Wohnhäuser mit je zwei 5-Zimmer-Wohnungen, welche separate, vom jeweils anderen Gebäudetrakt klar abgegrenzte Grundflächen aufweisen. Auch in optisch-architektonischer Hinsicht setzten sich die beiden Gebäudetrakte infolge des nicht unerheblichen Höhenversatzes von 1,5 m deutlich wahrnehmbar voneinander ab. Die Geschosse seien daher für jeden Gebäudetrakt separat zu zählen, weshalb die gemäss Bauordnung zulässige Geschosshöhe ohne Weiteres eingehalten sei. Diese Ausführungen sind nicht zu beanstanden. Insbesondere vermag die gemeinsame Unterniveaugarage am Umstand, dass es sich um zwei in optisch-architektonischer und baulich-funktionaler Hinsicht eigenständige Gebäude handelt, nichts zu ändern (vgl. auch VGr, 14. Juni 2006, VB.2006.00107, E. 4.2.3). Die Geschosshöhe ist damit eingehalten.

E. 8.1

Die Beschwerdeführenden rügen eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge durch das Bauvorhaben. Sie verweisen auf Art. 13 BZO, wonach die Gebäudelänge inkl. besondere Gebäude 25 m nicht überschreiten dürfe. Im Wesentlichen beanstanden sie die Qualifikation der Unterniveaugarage als besonderes Gebäude. Es handle sich nicht um eine Anbaute an ein Hauptgebäude, sondern um einen Teil des Hauptgebäudes, welcher über dessen Grundfläche hinaus- und insbesondere das gewachsene Terrain auf der gesamten Länge um deutlich mehr als 0,5 m überrage. Sie betonen im Weiteren den klaren Willen des kommunalen und kantonalen Gesetzgebers, besondere Gebäude an die Gebäudelänge anzurechnen. Die Vorinstanz sei zu Unrecht von Art. 13 BZO abgewichen. Dafür seien keine Gründe ersichtlich. Bei Art. 13 BZO handle es sich um eine Baubeschränkungsnorm zwecks Einschränkung der Gebäudegrundfläche. Wenn die Vorinstanz die Auffassung gehabt hätte, die Anwendung von Art. 13 BZO sei im vorliegenden Fall unverhältnismässig, so hätte sie die Voraussetzungen einer Ausnahmegestattung prüfen müssen, welche allerdings auch nicht erfüllt seien.

E. 8.2

Die Beschwerdeführenden gehen bei Berücksichtigung der Unterniveaugarage von einer resultierenden Gebäudelänge von 31 m aus. Sie führen nämlich aus, das durchlaufende Tiefgaragengeschoss bilde einen ca. 31 m langen Besonderen Gebäudeteil, welcher das gewachsene Terrain auf der gesamten Länge um deutlich mehr als 0,5 m überrage. Das Tiefgaragengeschoss bilde eine dem Hauptbaukörper vorgelagerte, künstlich gestaltete Geländeterrasse. Die Geländestufung erfolge durch eine sichtbare Mauer, die in den Bauplänen als "Stützmauer" bezeichnet werde. Diese verlaufe in West-Ostrichtung praktisch quer durch das ganze Grundstück und sei ca. 40 m lang. Die Mauerhöhe betrage ab gewachsenem Terrain 1 m. Damit entstehe ein überlanger Gebäuderiegel. Diese Ausführungen können nur so verstanden werden, dass die Beschwerdeführenden davon ausgehen, die im Grundrissplan "Erdgeschoss und Umgebung" bzw. im Grundrissplan "Untergeschoss und Umgebung" eingezeichnete erste Stützmauer entspreche der Aussenfassade des Garagengeschosses. Dass dem nicht so ist, ergibt sich aus dem Plan "Grundriss Garagengeschoss", welchem entnommen werden kann, dass die Südwestfassade des Garagengeschosses nicht auf der Schnittlinie E-E verläuft, sondern im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke auf einer Länge von 11,50 m um rund 2 m zurückversetzt ist. Die Gebäudelänge entspricht daher nicht der Länge der Stützmauer im Erdgeschoss- und Umgebungsplan, sondern ist dem Grundrissplan des Garagengeschosses zu entnehmen. Wird die Gebäudelänge demnach an der südwestlichen Aussenmauer der Tiefgarage gemessen, so beträgt sie 26,06 m (11,50 m plus 14,56 m). Die zulässige Gebäudelänge von 25 m ist daher nur gerade um 1,06 m überschritten, und dies nur, wenn davon ausgegangen wird, dass das Garagengeschoss im Bereich der Südwestfassade auf seiner ganzen Länge um mehr als 50 cm über das gewachsene Terrain hinausragt. Das Garagengeschoss ragt im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke nur gerade um 70 cm über das gewachsene Terrain, sodass der Mangel durch eine geringfügige Tieferlegung des Gebäudes um 20 cm behoben werden könnte. Eine entsprechende Nebenbestimmung wäre für die Beschwerdeführenden bedeutungslos. Die Rüge würde von vornherein nicht zur Aufhebung der Baubewilligung führen und ist daher nicht zielführend. Die Frage, ob die Unterniveaugarage als besonderes Gebäude zu qualifizieren und als solches an die Gebäudelänge anzurechnen sei oder nicht, kann unter diesen Umständen offenbleiben.

E. 9.1

Die Beschwerdeführenden beanstanden im Weiteren die Qualifikation der Fassadenausbuchtungen an der Nordwest- und Südostfassade als Erker. Sie machen geltend, der Abstand zwischen dem gestalteten Boden und der Unterkante der Fassadenausbuchtungen sei optisch nicht erkennbar. Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung sei jedoch gerade der optische Eindruck massgebend. Nach Auffassung der Beschwerdeführenden können diese Bauteile nicht in den Genuss des Abstandsprivilegs von § 260 Abs. 3 PBG kommen und seien gemäss § 256 Abs. 2 PBG an die Überbauungsziffer anzurechnen. Dies gelte insbesondere bei der Frage der Anrechnung an die Überbauungsziffer, weil hier nicht die Distanz des Erkers zum gestalteten, sondern zum gewachsenen Terrain massgebend sei bzw. sein müsse.

E. 9.2

Was den Begriff "Erker" sowie die damit verbundenen rechtlichen Konsequenzen anbelangt, so kann vollumfänglich auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden. Wie in der Rechtsprechung wiederholt festgehalten wurde, ist für den

massgeblichen optischen Eindruck nicht das gewachsene, sondern das gestaltete Terrain ausschlaggebend (vgl. VGr, 17. September 2015, VB.2015.00350, E. 3.2, mit Hinweisen). Nicht massgeblich ist, auf welchem Geschossniveau der vorspringende Gebäudeteil angebracht ist. Gerade in Hanglagen bzw. bei Bauten mit freigelegtem anrechenbarem Untergeschoss kann ein Erker auch auf Erdgeschossniveau angebracht werden. Unbestritten ist, dass die streitbetroffenen Bauteile mit ihrer Unterkante vorliegend jeweils in einem Abstand von rund einem Meter vom gestalteten Boden angebracht sind. Bei direktem Blick auf die betreffenden Fassaden ist der Bauteil optisch ohne Weiteres als Erker erkennbar. Der Umstand, dass dieser Abstand vom gestalteten Terrain je nach Standort und Blickwinkel auf die betroffenen Fassaden besser sichtbar oder teilweise verdeckt ist, fusst nicht in der baulichen Gestaltung des Gebäudeteils bzw. der entsprechenden Fassade und ändert an der Qualifikation des Bauteils als Erker nichts. Die Rüge erweist sich damit als unbegründet. Es liegt klarerweise kein Verstoss gegen die Vorschrift von § 260 Abs. 3 PBG vor. Auch die Bestimmung von § 256 Abs. 2 PBG wurde korrekt angewendet. Bei der Ermittlung der Überbauungsziffer fallen gemäss dieser Bestimmung oberirdische geschlossene Vorsprünge bis zu einer Tiefe von 1,5 m ausser Ansatz. Offene Vorsprünge wie beispielsweise Balkone und Vordächer erfahren eine zusätzliche Privilegierung. Sie dürfen bis 2 m über die Fassade hinausragen. Beiden Arten von Vorsprüngen ist gemeinsam, dass sie "oberirdisch" sein müssen, was in diesem Zusammenhang gleichbedeutend ist mit "frei auskragend". Vorsprünge, die bis zum gestalteten Terrain reichen oder abgestützt sind, sind an die Überbauungsziffer anzurechnen (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 761). Die vorliegend streitbetroffenen Bauteile erfüllen diese Voraussetzungen. Sie sind 1,5 m tief und reichen nicht bis zum gestalteten Terrain; ausserdem sind sie nicht abgestützt. Das gewachsene Terrain spielt – entgegen der beschwerdeführerischen Auffassung – in diesem Zusammenhang nur dann eine Rolle, wenn zu beurteilen ist, ob ein Bauteil als unterirdisch im Sinn von § 269 PBG ausser Ansatz fallen könnte. Zu dieser Frage äusserte sich das Verwaltungsgericht in dem von den Beschwerdeführenden angeführten Entscheid vom 5. Dezember 2013 (VB.2013.00598, E. 3.3 f.). Im vorliegenden Zusammenhang ist dieser Entscheid aber nicht einschlägig.

E. 10.1

Der Beschwerdeführer erhebt im Zusammenhang mit der Anwendung der Bestimmung von Art. 7a Abs. 2 BZO verschiedene Einwände. Er macht zusammengefasst geltend, die von der Baubewilligungsbehörde statuierten Auflagen zur Behebung der Mängel (Überschreitung der Gebäudehöhe sowie der zulässigen Attikageschossfläche) seien unzulässig. Es handle sich um Mängel, die der Behebung mittels Nebenbestimmung nicht zugänglich seien. Ausserdem sei das Attikageschoss nicht als solches erkennbar, was nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung erforderlich sei.

E. 10.2

Es ist unbestritten und lässt sich den Planunterlagen entnehmen, dass die hangseitigen Fassaden der beiden geplanten Häuser mehr als 8,50 m über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten. Diesen Mangel hat die Baubewilligungsbehörde durch die Statuierung einer Auflage, die in diesem Bereich vorgesehenen Abgrabungen zu reduzieren, geheilt. Wie bereits in den vorstehenden Erwägungen ausgeführt wurde, ist diese Mangelbehebung zulässig und nicht zu beanstanden. Es handelt sich um einen ohne Weiteres behebbaren Mangel; die Nebenbestimmung ist ausreichend konkretisiert. Die Rekursinstanz weist ausserdem zu Recht darauf hin, dass der Terrainverlauf im fraglichen Bereich unter dem

Aspekt der Geschossigkeit des Gebäudes ohnehin angepasst werden muss. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass das Gebäude die Gebäudehöhe im Sinn von § 280 Abs. 1 PBG, welche sich ab dem gewachsenen Boden bemisst, unbestrittenermassen einhält. Demgegenüber verlangt Art. 7a Abs. 2 BZO zusätzlich die Einhaltung der Gebäudehöhe von 8,50 m ab dem gestalteten Terrain (in den Planunterlagen mit NT = neues Terrain bezeichnet). Dies macht vor dem Hintergrund der nach kommunalem Recht zulässigen, von § 292 PBG abweichenden Möglichkeit der Anordnung des Attikageschosses bündig mit der hangseitigen Fassade Sinn und steht in keinem Widerspruch zum kantonalen Recht.

E. 10.3

Unbestritten ist, dass das Attikageschoss die zulässige Geschossfläche überschreitet. Wie bereits die Baubewilligungsbehörde monierte, erwies sich die Berechnung der Attikageschossfläche durch die Bauherrschaft als nicht korrekt, da die überdeckten und seitlich durch Scheiben eingefassten Terrassen fälschlicherweise nicht an die Bruttogeschossfläche des Attikageschosses angerechnet wurden. Entsprechend statuierte die Baubewilligungsbehörde eine entsprechende Nebenbestimmung. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers 1 ist zur Behebung dieses Mangels nur eine geringfügige bauliche Änderung nötig (Weglassen Überdachung der Terrassen und äusseren Wandscheiben). Weshalb die Fassadengestaltung aufgrund dieser Auflage nicht mehr beurteilbar sein sollte, ist nicht nachvollziehbar.

E. 10.4

Schliesslich verweist der Beschwerdeführer 1 auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung, wonach ein Attikageschoss auch als solches erkennbar sein müsse und rügt, dies sei vorliegend keineswegs der Fall. Das Attikageschoss erscheine an drei Seiten des Gebäudes wie ein Vollgeschoss. Es kann vorab auf die in diesem Zusammenhang statuierte Auflage verwiesen werden, die Gestaltung der Terrassen aus Gründen der Reduktion der Attikageschossfläche abzuändern (durch Weglassen der Terrassenüberdachung und der Seitenwände, vgl. vorstehende Erwägungen Ziffer 10.3). Es liegt auf der Hand, dass diese Korrektur den optischen Eindruck des Attikageschosses (wenn auch nur geringfügig) verändern wird in Richtung der vom Beschwerdeführer 1 erwünschten optischen Erkennbarkeit als Attikageschoss. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die vom Beschwerdeführer angeführte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts auf der Vorschrift von § 292 PBG bzw. deren Anwendung in der Praxis basiert (vgl. VGr, 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.1). Die Bestimmung von § 292 PBG gelangt nur zur Anwendung, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt. Die Stadt Zürich hat in Art. 7a BZO eine von § 292 PBG abweichende Vorschrift erlassen und lässt eine vom kantonalen Recht abweichende Gestaltung der Attikageschosse ausdrücklich zu. Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zu § 292 PBG kann daher für die Frage der Anwendung von Art. 7a Abs. 2 BZO nicht herangezogen werden. Die Vorschrift von Art. 7a Abs. 2 BZO, welche in den zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen hangseitig eine fassadenbündige Anordnung des Attikageschosses zulässt, kann den optischen Eindruck eines Vollgeschosses verstärken. Dies wurde vom kommunalen Gesetzgeber aber offensichtlich in Kauf genommen und kann dem Bauvorhaben nicht unter Hinweis auf die Rechtsprechung zu § 292 PBG entgegengehalten werden.

E. 11.1

Der Beschwerdeführer 1 beanstandet ferner die Verkehrssicherheit der geplanten Zufahrt zur Unterniveaugarage über den J-Weg. Ein Abweichen von den Anforderungen der Verkehrssicherheitsverordnung sei entgegen der Auffassung der Vorinstanzen nicht gerechtfertigt. Es handle sich beim J-Weg um einen äusserst steilen und schmalen Weg, welcher als Fuss- und Schulweg rege benutzt werde. Die Ausfahrtssituation sei unübersichtlich. Die Vorinstanz sei auf den Einwand, dass es sich auch um einen Schulweg handle, mit keinem Wort eingegangen und habe damit das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt. Die Rekursinstanz habe ihre Überprüfungsbefugnis qualifiziert falsch ausgeübt.

E. 11.2

Unbestritten ist, dass die Ausfahrt vom Baugrundstück in den J-Weg den Anforderungen der Verkehrssicherheitsverordnung vom 15. Juni 1983 (VSIV) nicht genügt. Es kann diesbezüglich auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden. Fraglich ist, ob die Vorinstanz zu Recht von besonderen Verhältnissen ausgegangen ist, die ein Abweichen von den Anforderungen der Verkehrssicherheitsverordnung rechtfertigen.

E. 11.3

Zur Begründung führte das Baurekursgericht im Wesentlichen aus, dass die Erschliessung des Baugrundstücks über den M-Weg erfolge, welcher im Rahmen des Quartierplans Nr. 09 eigens zu diesem Zweck ausgebaut worden sei. Der J-Weg müsse daher nur für wenige Meter befahren werden, wobei von der strittigen Ausfahrt nur nach Nordosten abgelenkt werden müsse. Es handle sich lediglich um vier neue Wohneinheiten, sodass von einer äusserst beschränkten Anzahl an Bewohnern und Besuchern auszugehen sei. Es könne daher von einem sehr geringen Verkehrsaufkommen ausgegangen werden, sodass der verkehrstechnisch heikle Begegnungsfall nur selten vorkommen werde. Es sei ausserdem angesichts des Ausbaugrades und des starken Gefälles des J-Wegs mit tiefen Fahrgeschwindigkeiten zu rechnen.

E. 11.4

Diese Ausführungen sind nicht zu beanstanden. Zu beurteilen ist im vorliegenden Fall lediglich ein Überqueren des J-Wegs. Das Baurekursgericht hat sich anlässlich des Augenscheins ein genaues Bild von den örtlichen Verhältnissen und insbesondere von den Sichtverhältnissen im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück gemacht. Die Feststellung, dass angesichts der örtlichen Verhältnisse von einer tiefen Fahrgeschwindigkeit auszugehen sei, ist nicht zu beanstanden. Fest steht, dass es sich lediglich um vier Wohneinheiten handelt, welche durch die strittige Zufahrt vom M-Weg über den J-Weg erschlossen werden. Es ist daher mit den Vorinstanzen von seltenen kritischen Begegnungsfällen auszugehen. Es ist schliesslich darauf hinzuweisen, dass die strassenmässige Erschliessung des Baugrundstücks über den M-Weg Gegenstand des rechtskräftigen Quartierplans Nr. 09 "J-Weg" war. Offensichtlich ging die Planungsbehörde davon aus, dass über den M-Weg eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Zufahrt zum Baugrundstück realisiert werden kann. Der Bauherrschaft nun die Zufahrt über den M-Weg aus Gründen der Verkehrssicherheit gänzlich zu verweigern, erschiene unter dem Aspekt des Vertrauensschutzes fragwürdig. Unerlässlich ist aber die baurechtliche Beurteilung der konkret geplanten Ausfahrtssituation vom Baugrundstück in den J-Weg, welche die Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren auch vorgenommen hat. Aufлагeweise hat sie die Eigentümerschaft der Grundstücke Kat.-Nrn. 2, 10 und 11

verpflichtet, den Sichtbereich der Ausfahrt dauerhaft freizuhalten. Zusammenfassend ist die Beurteilung der Verkehrssicherheit durch die Rekursinstanz nicht zu beanstanden.

E. 12.1

Der Beschwerdeführer 1 befürchtet schliesslich eine Gefährdung seines Grundstücks durch die Ausführung der Bauarbeiten. Es lägen besondere Verhältnisse vor, da die Hanglage äusserst steil sei und eine Baugrube über drei volle Geschosse erstellt werden müsse. Auf dem Grundstück des Beschwerdeführers seien abgesehen von den Bäumen auch die Stützmauer sowie der Gartenpool gefährdet. Die Baubewilligungsbehörde habe keinerlei Auflagen zur Sicherheit des benachbarten Grundstücks gemacht. Sie habe die Sachlage nicht angemessen geprüft. Ob eine Gefährdung ausgeschlossen werden könne, lasse sich nur gestützt auf ein geologisches Gutachten beurteilen.

E. 12.2

Wie die Vorinstanz ausführlich dargelegt hat, wird dem Bauherrn grundsätzlich zugestimmt, dass er bei der Bauausführung unter Wahrung der gebotenen Sorgfalt und Einhaltung der anerkannten Regeln der Baukunde vorgeht (vgl. § 239 Abs. 1 PBG). Die Ausführung der Bauarbeiten ist daher grundsätzlich nicht Gegenstand der Baugesuchsprüfung, sondern untersteht den Vorschriften über die Kontrolle gemäss §§ 326 ff. PBG. Anders verhält es sich nur dann, wenn bereits die Baueingabepläne erkennen lassen, dass die geplante Baute nicht den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht oder die geplanten Bauarbeiten die Umgebung des Baugrundstücks zu gefährden drohen, oder konkrete Anhaltspunkte vorliegen, die auf eine ganz besondere Gefährdung hindeuten und nahelegen, vom Bauherrn einen speziellen Nachweis oder bestimmte Vorkehren zu verlangen (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 690 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung).

E. 12.3

Es ist dem Baurekursgericht darin beizupflichten, dass im vorliegenden Fall keine konkreten Anhaltspunkte ersichtlich sind und auch nicht geltend gemacht werden, welche auf eine Gefährdung schliessen liessen, der bereits im Baubewilligungsverfahren begegnet werden müsste. Es kann vielmehr davon ausgegangen werden, dass die Bauausführung unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Baukunde ohne Gefährdung der Nachbargrundstücke erfolgen wird. Bauvorhaben an Hanglagen sind nichts Aussergewöhnliches und werden in der Regel ohne Schwierigkeiten bewältigt. Dies gälte sogar bei schwierigen Baugrundverhältnissen, da die aktuelle Bautechnik auch in diesem Fall einwandfreie Lösungen gestattet (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, a. a. O.). Dass es sich vorliegend um schwierigen Baugrund handeln sollte, ist jedoch ohnehin nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht. Es besteht keine Veranlassung, die Bauherrschaft zu verpflichten, im Baubewilligungsverfahren ein geologisches Gutachten zu erstellen.

E. 13.1

Zusammenfassend ist die Beschwerde der Beschwerdeführenden 3 zwar insoweit begründet, als das Baurekursgericht diesbezüglich einen Nichteintretensentscheid gefällt hat. Da sich die gegen den Bauentscheid vorgetragenen Rügen, soweit sie zulässig sind, allerdings als unbegründet erweisen, bleibt es im Ergebnis bei der Erfolglosigkeit des Rekurses. Dem ist insofern Rechnung zu tragen, als die Beschwerde im Sinn der Erwägungen abzuweisen ist. Im Übrigen sind die Beschwerden vorbehaltlos abzuweisen.

E. 13.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens dem Beschwerdeführer 1 zu 2/5 und den Beschwerdeführenden 2.1 und 2.2 zu je 1/5 sowie den Beschwerdeführenden 3.1 und 3.2, deren Rügen nur teilweise zulässig waren, zu je 1/10 aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Die Zusprechung einer Parteientschädigung an die unterliegenden Beschwerdeführenden fällt ausser Betracht. Die Beschwerdeführenden sind jedoch im gleichen Verhältnis zu einer angemessenen Parteientschädigung an die Bauherrschaft zu verpflichten (vgl. § 17 Abs. 2 VRG).

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